

# VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA

---

CRITERIOS DE INSERCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA EN ÁREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA: MODELO EN ZONA YANUNCAY

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA  
UNIVERSIDAD DE CUENCA

ARQ. MPA JUAN PABLO CARVALLO OCHOA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO





**RESUMEN | ABSTRACT**

En los últimos cincuenta años la ciudad de Cuenca ha sufrido transformaciones que han determinado una tendencia de crecimiento horizontal hacia la periferia. La disminución de su densidad poblacional y la segregación social al estratificar las áreas de crecimiento promovidos el incremento de la movilidad individual y el crecimiento horizontal incontrolado en áreas peri-urbanas desencadenan en una crisis habitacional y urbana.

Se identifica a la vivienda social como herramienta clave para combatir la dispersión de la ciudad desde una perspectiva de densificación y cohesión social.

Se construye un marco teórico fundamentado en la revisión filosófica e histórica de la vivienda social y en modelos afines al concepto de Ciudad Compacta. Se considera a la vivienda social en un contexto local pero con paralelos internacionales que resultan en un estudio de casos y la construcción de criterios para evaluar y guiar el proceso de diseño de vivienda social cohesiva insertada en el área consolidada de la ciudad.

A continuación del estudio de casos y la construcción de los parámetros de diseño, se propone un modelo de bloque habitable de media altura integrado al espacio público como materialización de los criterios de inserción de vivienda social.

*Palabras Clave: vivienda social, vivienda social alternativa, densificación, cohesión social, habitar.*

In the last fifty years the city of Cuenca has undergone transformations that resulted in the horizontal growth towards the periphery of its boundaries. The decline in population density and social segregation have triggered a housing and urban crisis by means of stratification of urban areas promoted by the increasing automobile dependency and the uncontrolled sprawl over peri-urban areas.

Social housing is identified as a key tool against the sprawl of the city from a perspective that involves densification and social cohesion.

A theory framework is built based on a philosophical and historical revision of social housing and housing models related to the concept of Compact City. The social housing is considered in a local context along international counterparts that result in a case study and the development of criteria to evaluate and guide the design process of cohesive social housing inserted in consolidated areas of the city.

Following the case study and the construction of design parameters, a model of habitable block integrated into the public space is proposed as a way to validate the criteria for social housing placement in the consolidated city.

*Key words: social housing, alternative social housing, densification, social cohesion, to dwell.*

<b>ÍNDICE</b>	Introducción	012
	Objetivos	013
	<b>CAPÍTULO 1 CONCEPTO Y CONTEXTO</b>	014
	1.1 ESPACIO INDIVIDUAL	
	1.1.1 La espacialidad de la vida	016
	1.1.2 El habitar	018
	1.1.3 Habitar lo Individual	021
	1.1.4 La Vivienda	023
	1.2 ESPACIO COLECTIVO	
	1.2.1 La Ciudad Compacta	026
	1.2.2 Habitar lo Colectivo	030
	1.2.3 Cohesión Social	032
	1.3 PANORAMA DE LA VIVIENDA SOCIAL	
	1.3.1 Panorama Europeo	034
	1.3.2 Panorama Latinoamericano	042
	1.3.3 Panorama en Ecuador	046
	1.4 REFLEXIONES	
	1.4.1 Reflexiones	050
	1.4.2 Bibliografía de capítulo	052
	<b>CAPÍTULO 2 CASO DE ESTUDIOS</b>	056
	2.1 CRITERIOS	
	2.1.1 Parámetros	058
	2.1.2 Criterios de análisis	064
	2.1.3 Indicadores	068
	2.2 CATÁLOGO DE CASOS	
	2.2.1 Metodología	070
	2.2.2—2.2.21 Catálogo de casos	071
	2.2.22 Evaluación	091
	2.3 ESTUDIO DE CASOS	
	2.3.1 Viviendas tuteladas en Benidorm	094
	2.3.2 Vivienda en Patronage Laïque en París	110
	2.3.3 Viviendas en Lleida	126
	2.4 REFLEXIONES	
	2.4.1 Reflexiones	142
	2.4.2 Bibliografía de capítulo	144





<b>CAPITULO 3 SELECCIÓN DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN</b>	<b>146</b>
3.1 BARRIOS COMPACTOS SUSTENTABLES	
3.1.1 Pertinencia	148
3.1.2 Metodología	150
3.2 SELECCIÓN DEL SITIO	
3.2.1 Criterios	152
3.2.2 Selección del sitio	153
<b>CAPÍTULO 4 PROPUESTA</b>	<b>156</b>
4.1 PARÁMETROS DE DISEÑO	
4.1.1 Parámetros de Espacio: Vivienda	158
4.1.2 Parámetros de Espacio: Ciudad	157
4.1.3 Parámetros de Sociedad	160
4.1.4 Parámetros de Soporte	160
4.2 PROCESO PROYECTUAL	
4.2.1 Intensiones de proyecto	161
4.2.2 Condiciones y Pre-existencias	162
4.2.3 Estrategias de implantación	165
4.2.4 Programa	168
4.3 PROPUESTA	
4.3.1 Ante-proyecto	170
<b>CAPÍTULO 5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>196</b>
5.1 REFLEXIONES FINALES	198



Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

Daniel Fernando Quintero Segura, autor de la tesis "CRITERIOS DE INSERCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA EN ÁREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA: MODELO EN ZONA YANUNCAY", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor/a

Cuenca, Diciembre de 2016

Daniel Fernando Quintero Segura

C.I: 0103185997



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

Daniel Fernando Quintero Segura, autor/a de la tesis "CRITERIOS DE INSERCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA EN ÁREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA: MODELO EN ZONA YANUNCAY", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, Diciembre de 2016

Daniel Fernando Quintero Segura

C.I: 0103185997



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGUIRA

## **AGRADECIMIENTOS**

Arq. MPA. Juan Pablo Carvallo  
Arq. MPA Pablo León  
Arq. Mg. Natasha Cabrera  
Arq. PhD. María Augusta Hermida  
Psic. Pablo Osorio  
Arq. Sebastián Vanegas  
Laurence Côté

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA





## **DEDICATORIA**

Aquellos que cultivaron el café  
que prolongó mi vigilia durante esta labor.  
2443 tazas de café.





# VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA

---

CRITERIOS DE INSERCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL ALTERNATIVA EN ÁREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA: MODELO EN ZONA YANUNCAY

TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO.

AUTOR: DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA  
UNIVERSIDAD DE CUENCA

DIRECTOR: ARQ. MPA JUAN PABLO CARVALLO OCHOA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
DICIEMBRE 2016

## INTRODUCCIÓN

«El hombre puede trabajar recluso, pero sabes que cuando tienes una idea, si eres verdaderamente buena persona, no puedes evitar contársela a alguien. Quieres compartirla inmediatamente, no quieres esconderla. Si hubierais robado esa idea, serías odiados durante el resto de tu vida, pero comunicar es una necesidad que todos tenemos. Es inevitable. Cualquiera de nosotros es, de algún modo, un profesor, por que queremos compartir esa idea, y por que compartirla significa ya otra cosa. Ese otro significado es la validez de la idea, sólo reconocible tras haberla compartido. La confirmación que alguien sensible necesita de la validez de su idea es como conseguir la aprobación de un millón de personas»  
— Louis Kahn, Conversaciones con estudiantes p65

En las últimas cinco décadas la ciudad de Cuenca ha sufrido transformaciones que han determinado la tendencia de crecimiento horizontal hacia la periferia, disminuyendo su densidad y segregando a la sociedad al estratificar las áreas de crecimiento promovido por el incremento de la movilidad individual y la oferta irresponsable del mercado inmobiliario.

La ciudad es sostenible cuando es capaz, al recurrir a sus propias infraestructuras y recursos inmediatos, de satisfacer las necesidades de sus ciudadanos y mantenerse en el tiempo. La actual discrepancia de discursos en la gestión de la ciudad e inminente expansión requieren soluciones para aumentar la densidad y mejorar la cohesión social de la ciudad, y por lo tanto evitar el crecimiento horizontal. En consecuencia, la ciudad de Cuenca requiere hacer uso de nuevos modelos de vivienda social para enfrentar la dispersión territorial y social que actualmente sucede en función de que esta resulte en una urbe sostenible y compacta, que cohesione su población con el objetivo de que, además de proveer para los habitantes, conserve sus recursos, tanto físicos como intangibles, para generaciones futuras.

**Justificación** | Las condiciones de habitabilidad resulta un tema de renovación constante y de interés inmediato, en la actualidad la ciudad de Cuenca, como muchas otras, sufre procesos nocivos como la expansión descontrolada y la pérdida de densidad mientras que al mismo tiempo los proyectos de vivienda social promovidos por el estado contribuyen en la intensificación de esta problemática al ser emplazados fuera del casco consolidado de la urbe. La vivienda y el cómo habitar son temas cuyo punto definitivo aún no se ha establecido y que frente a los nuevos retos de sustentabilidad ambiental, cultural y social deben ser re-definidos. Muchos de los efectos nocivos del actual paradigma de vivienda social podrían ser prevenidos o contrarrestados al enfocarlos desde una visión que

priorice la cohesión social y la sustentabilidad. En la actualidad existen proyectos de instigación realizados por el grupo de investigación *LlactaLab*, los cuales tratan la ciudad desde un punto de vista sustentable en busca de densificación y cohesión social lo cual permite establecer un punto de partida sólido para el trabajo de grado y una vinculación que permita validación y continuación de los resultados.

El trabajo aspira a servir como material de consulta para investigación o tesis como punto de partida en la búsqueda de implementar modelos de vivienda social que promuevan la integración social y espacial.

Por lo tanto se pretende contribuir en el diálogo sobre el habitar a través de un acercamiento a la construcción de criterios para afrontar la segregación social y pérdida de densidad de la ciudad debido a su constante expansión fuera del entorno urbano.

**Metodología** | La vivienda social emplazada lejos del centro denso de la ciudad implica la formación de fragmentos inconexos de ciudad. Actualmente Cuenca se encuentra en un proceso de expansión horizontal el cual le resta densidad y separa sus grupos sociales acentuando el aislamiento y la división de la ciudad. Si las políticas de vivienda y la gestión de la vivienda social se concentrasen en construir una ciudad densa y cohesiva a través de sus proyectos la vivienda emergente podría concentrar mayor cantidad de personas en las áreas de calidad urbana, yuxtaponiendo las capas sociales y las relaciones urbanas.

En la actualidad la vivienda social comprende la re-localización de volúmenes significativos de personas de bajos recursos en complejos prefabricados genéricos, impermeables y deterministas en los que se espera que al satisfacer las necesidades físicas básicas de cobijo y servicios se produzcan cohesión social, buen vivir y calidad de vida. Sin embargo la realidad resulta en lo contrario: segregación social y espacial, fragmentación urbana e intensificación de la desigualdad.





## OBJETIVOS

La investigación se desarrolla en el marco de los siguientes objetivos:

**Objetivo General:** Desarrollar criterios de implantación e inserción urbana de la vivienda social en zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca.

### **Objetivos Específicos |**

- Caracterizar modelos de implantación de vivienda social en zonas densas de la ciudad en otros contextos y extraer criterios y consideraciones.
- Caracterizar el sector de estudio y demostrar la pertinencia del análisis.
- Proponer un prototipo de vivienda social alternativos que resulten pertinentes en el contexto local.

*«(...)si nos preguntaran cuál es el beneficio más precioso de la casa, diríamos: la casa alberga el ensueño, la casa protege al soñador, la casa nos permite soñar en paz.»*  
— Gastón Bachelard, *La poética del espacio*

# 1

---

## CONCEPTO Y CONTEXTO

1.1 ESPACIO INDIVIDUAL

P16

1.3 PANORAMA DE LA VIVIENDA SOCIAL

P34

1.2 ESPACIO COLECTIVO

P26

1.4 REFLEXIONES

P50

### 1.1 ESPACIO INDIVIDUAL

«(...)el espacio es existencial; igualmente podríamos haber dicho que la existencia es espacial.»

— Maurice Merleau-Ponty

«(...)la existencia es intrínsecamente espacial, y la ciudad es la que da al espacio su contenido social.»

— Alvaro Niño

#### 1.1.1 La espacialidad de la vida

En esta primera sección del marco teórico se construye una breve localización teórica que pretende evidenciar el vínculo entre *espacio*, *percepción* y *lugar* como una tríada de nociones capaces de evidenciar la estrecha relación entre el acto de *habitar* y el objeto de la vivienda.

El ciudadano contemporáneo se encuentra en crisis, heredero de la ciudad moderna sometida al mercantilismo del hábitat. Crisis en la cual la deshumanización del espacio y la fragmentación de la ciudad lo desintegra y arranca el sentido de su existencia (Niño, 2002).

Tras superar el hacinamiento de la ciudad industrial (Chueca, 1979), el urbanismo moderno, cargado de aspiraciones progresistas que apelaban a la emancipación de ideales obsoletos y la democratización del espacio, alzó sus columnas de hormigón en la búsqueda de salvar a la ciudad de, en palabras de Lewis Mumford (citado en Chueca, F., 1979), «la factoría y el slum». Sin embargo, lejos de sus intenciones primeras, esta fue sometida al yugo del capitalismo y de la industria de principios del siglo XX. La ciudad que los maestros modernos aspiraban, ordenada y accesible, resultó «si no imposible, muy difícil de realizar.» (Niño, 2004)

La imposibilidad de materializar los ideales modernos fue resultado, entre otros fenómenos, del *pensamiento*<sup>1</sup> y la *mecánica socio-económica* (Niño, 2002) predominantes a finales de siglo XIX y perpetuados hasta mediados del siglo XX. Estos subestimaron «el carácter fundamental del espacio en la construcción de la vida social y humana» (Pardo, 1992). Los proce-

sos y fenómenos espaciales que operaron durante el cambio de siglo, etapas conclusivas de la revolución industrial y la «industrialización urbana» (Cardona, 2014), hacían evidente la importancia del espacio y la calidad de este como elemento primario en la vida de las personas (Cardona, 2014). Sin embargo resultó sojuzgado a un «mero receptáculo cargado de objetos» (Cardona, 2014).

Durante el primer tercio del siglo XX, bajo la influencia del pensamiento del Movimiento Moderno y el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (C.I.A.M.), la ciudad industrial del siglo XIX se transformaría morfológica y estructuralmente en busca de una urbe más humana y accesible. Estas transformaciones serían orquestadas desde la visión de tres funciones elementales descritas en la Carta de Atenas en el CIAM de 1933; habitar, trabajar y recrearse. Sin embargo estas resultarían subordinadas de una cuarta, circular; concebida de modo que las condiciones de movilidad resultaran eficientes para el transporte de personas y capitales, y que mejorasen la accesibilidad y conexión de los diferentes sectores de la ciudad, resultó superada por la industria e intereses mercantilistas que producirían las “condiciones espacio-temporales que las ciudades enfrentan en la actualidad” (Jirón & Mansilla, 2014).

Ante estas condiciones, autores como Alvaro Niño, Jan Ghel, Carlos Mario Yory, Marco Córdova o German Samper proponen enfoques que consideran aquello que en un principio se sojuzgó por el urbanismo fragmentador del siglo XX: la relación entre el espacio y la experiencia humana (Niño, 2002; Yory, 1999). El sojuzgar este aspecto al olvidar al individuo como fruto y artífice de la ciudad ha llevado a la sociedad, en palabras de Yory, a «confundir el hondo sentido del habitar, con el simple problema de ocupar un espacio» (Yory, 1999).

1. «La Revolución Industrial y, más aún, la industrialización urbana supuso más que el crecimiento de las ciudades una recomposición expansiva de la población urbana y de la urbanización.» (Cardona, 2014)

2. Se define a ambiente «en el sentido amplio del ámbito, todo en el que se desarrolla la vida del hombre en su dimensión tanto material como espiritual (valores, comportamientos, actitudes, etc)» (Yory, 1999)

3. La noción de lugar se trata en la sección 1.1.2.





1-1

Imagen 1-1 Escultura de Richard Serra

Fuente: Web Stéphane Bezombes, <https://www.flickr.com/>

Acceso: 05.03.2016

4. «quiere decir la manera en que el hombre define su estancia en el mundo» (Cuervo, 2009)

«El ser, como sujeto individual y colectivo, cuya cualidad esencialmente humana es, precisamente, la de habitar; en la medida en que quien habita construye su hábitat y se construye a sí mismo» (Echeverría, 2011), (Heidegger, 2014)

5. Niño explica este vínculo al citar a Merleau-Ponty:

«Para poder pensar en el cubo, tomamos posición en el espacio, ora en su superficie, ora en él, ora fuera de él, y de ese modo lo vemos en perspectiva. El cubo de seis lados iguales es (...) impensable; es el cubo como sería para sí mismo.» (Merleau-Ponty en Niño, 2002)

**Espacio** | Alvaro Niño se alinea con Merleau-Ponty al afirmar qué «la noción misma de percepción trae implícita la noción de espacio» (Cardona, 2014, p) debido a que «sujeto y objeto se constituyen mutuamente (...) en el espacio a través de la percepción» (Niño, 2002, p). Por lo tanto, la potencia del espacio como agente *catalizador* entre el individuo y el ambiente<sup>2</sup> natural y construido es evidente. Parafraseando a Michael Foucault, el espacio se revela como elemento fundamental para la comprensión de los individuos y las sociedades modernas, este «se convierte en la condición de posibilidad de todos los códigos, esquemas y estructuras de una cultura» (Cardona, 2014, p).

En cuanto a la relación entre sujeto y entorno, la comprensión del espacio no puede ser omitida debido a qué, según Pardo (Pardo, 1992 p16) *vivimos en/el espacio* (imagen 1-1). Por lo tanto, la experiencia humana se materializa no al ocuparlo, sino qué «el espacio, los espacios, desde el principio y de antemano nos ocupan» (Pardo, 1992). Esta dualidad, física y abstracta, hace del espacio un elemento de «inter-relación entre el individuo y su entorno» (Pardo, 1992), de naturaleza objetiva, y así mismo el «soporte metafórico de los modelos existenciales del ser humano», de naturaleza subjetiva (Córdova, 2005). En palabras de Sandra Cardona al parafrasear a Edward Soja: «aquello que es descrito dentro del campo de lo social es siempre, y al mismo tiempo, intrínsecamente espacial... (y) todo lo espacial es simultáneamente social» (Cardona, 2014).

Del mismo modo, Heidegger vincula al individuo con el lugar<sup>3</sup> al definirlo como un *ser-en-el-mundo*<sup>4</sup>, concepto en el cual vincula al individuo de manera inseparable de su ambiente. Esta dependencia se materializa a través del espacio, el cual media entre ambos pues este abarca al objeto y al sujeto<sup>5</sup>.

Ningún objeto es concebible sin un punto de vista, sin un espacio desde el cual sea observado. Por lo tanto, la relación entre el objeto, aquello con lo que el

individuo se vincula, y el sujeto, el individuo que observa, es mediada *por, mediante y en el espacio*.

### 1.1.2 El habitar

El ser humano «es, cuando habita», dice Heidegger (Heidegger, 2003 en Yory, 1999), así define al hombre cómo equivalente al habitante, y establece su definición en función de donde ocurre el habitar: un lugar<sup>1</sup>. Este concepto alude al lugar como un *espacio con sentido*, en consecuencia el pensador se pregunta: ¿cómo ocurre?, ¿Cual es el proceso por el cual el sujeto crea un vínculo con el lugar? (Heidegger, 2014)

**Lugar** | Heidegger especula sobre este proceso al objetivar la noción de espacio y entender que, contrario a las «cosas»<sup>2</sup> que se «acomodan» en una relación pasiva respecto al sitio, los seres humanos «abren el espacio». Esta *apertura* connota una naturaleza activa, se refiere a la apropiación del lugar a través de «cuidar (o) custodiar las cosas»<sup>3</sup> (Yory, 1999). Además de las posibles implicaciones filosóficas que se tratan en el texto de Yory, cuidar apela al «apego» o «arraigo», el cual connota un vínculo emocional—afectivo del sujeto hacia el sitio donde habita (Yory, 1999).

En palabras de Yory parafraseando a Yuan:

*«No creemos en la facilista psicologización desde la cual (...) resulta ser el simple sentimiento de afecto por un lugar dado (sino) una clase de ligadura (...) que se instaura entre estos (...) en una determinada idea de lugar» (Yory, 1999).*

Sin embargo, antes de esclarecer esta relación es necesario conceptualizar el término de *lugar*. Yuan<sup>4</sup> lo define como el «espacio habitado», *topos*<sup>5</sup>. Es más que un concepto teórico que establece nexos entre nociones espaciales y sociales, es «tiempo en el espacio»<sup>6</sup>, es decir, que es espacio que ha adquirido significación y por lo tanto se relaciona con los procesos sociales—históricos de los grupos que habitan en él. Es el *donde* en el que ocurre la vida, es el «espacio vivido»:

*«(...) real e imaginaria, actual y virtual, lugar de ex-*

*periencias y agencias estructuradas, individuales y colectivas; es, por tanto, el tiempo vivido y espacio sentido de la experiencia humana» (Lefebvre, 1969 en Cardona, 2014).*

Lejos de pretender definir de manera última el concepto de lugar, resulta pertinente agregar a lo dicho algunas visiones exploratorias que permitan reforzar la construcción de una noción más concreta. Por ejemplo, David Canter define a los lugares como espacios significados o «unidades de experiencia compartidas dentro de las cuales, actividades y formas físicas se amalgaman» (Sepulveda, 2010). Al establecer un vínculo condicionante entre el espacio y lo social Martínez concluye que «el lugar entonces establece una determinada relación entre espacio y conducta» (Martínez, 1980 en Sepulveda, 2010). Christopher Alexander sostiene que *las culturas inventan al lugar*, es decir «la idea de patrón de acontecimientos en el espacio» (Sepulveda, 2010 p67), hipótesis compartida por Christian Norberg-Schultz (1983 en Sepulveda, 2010).

Por lo tanto el lugar, entendido su vínculo sujeto—espacio, es condición necesaria del habitar, a través del cual un *\*sitio\**<sup>7</sup> es transformado en un lugar, es decir, «en un espacio provisto de usos y significados colectivos y de memorias compartidas.» (Giglia, 2012, p. 13)

La inespecificidad de la noción de habitar hace del término multi—significante y ambiguo al momento de esbozar su conceptualización. Lejos de ultimar su definición, en *Construir, Habitar, Pensar*, Heidegger hace de la etimología<sup>8</sup> su medio principal de investigación al adentrarse en las raíces lingüísticas del término. Del alemán *bauen*, construir, extrae del contenido histórico la significación de *cercanía* o *vecindad* que al mismo tiempo traduce como «abrigar y cuidar» (Heidegger, 1951). Así mismo *bauen* proviene del alemán antiguo *baun*, habitar, en el sentido de permanecer o morar. El

1. Definido por la RAE:

Lugar (Del localis, relativo al lugar, o locus ,lugar).

a. Espacio ocupado o que puede ser ocupado por un cuerpo cualquiera.

b. Porción de espacio.

c. Hacer sitio.

2. Heidegger hace hincapié en reconocer todo aquello que no es un ser humano no como objeto contenido por el espacio, sino como cosa. Para el filósofo los objetos tienen significaciones ideales además de utilitarias. (Sharr, 2007)

3. Según Heidegger, cuidar las cosas se refiere a servir de ellas sin consumirlas, la construcción de vínculos afectivos entre las cosas y el individuo. (Yory, 1999)

4. Profesor de la Universidad de Wisconsin, EE.UU., citado en (Yory, 1999)

5. Yory explica el uso del término griego en lugar del latín localis al diferenciarlos por su relación con el ser humano, el primero es aquel espacio habitado, intervenido por el hombre. El segundo se refiere a la definición más general de una porción de espacio ajena a al habitar. (Yory, 1999)

6. Muntañola (1973) citado en {Sepulveda:2010tx} «la memoria es el no-tiempo: el espacio.» (Pardo, 1992)

7. El *no-lugar* es un concepto construido por Marc Augé que dicta: «Si los lugares crean lo social orgánico, los no-lugares crean la contractualidad solitaria. Un espacio efímero y provisional sólo puede producir relaciones efímeras y provisionales; y todo lo efímero y provisional está destinado a desvanecerse en el aire.» (Augé:1993)







1-2

Imagen 1-2 Menhir en Jankov, Czech Republic

Fuente: Web Honza Sterba, <https://www.flickr.com/>

Acceso: 05.03.2016

8. «La exhortación sobre la esencia de una cosa nos viene del lenguaje» dice Heidegger pues «el lenguaje es y ha sido siempre el señor del hombre» (Heidegger, 2014)

9. Frecuentativo: Indica que el verbo se repite indefinidamente.

10. El «habitar» era específico únicamente para referirse a personas. Cicerón ironiza acerca de quienes pudieran pensar que la luna pudiera ser habitada (Academia 2, l23) citado en {Huber:2007wp}

11. Heidegger vincula la cotidianidad, la permanencia del habitar al afirmar que «El construir como el habitar — es decir, estar en la tierra, para la experiencia cotidiana del ser humano — es desde siempre (...) lo habitual» (Heidegger, 2014)

12. «El habitar, en la medida en qué guarda (custodia) las cosas, es, en la medida de este guardar (custodiar), un construir.» (Heidegger, 2014)

13. «Monumento megalítico que consiste en una piedra larga hincada verticalmente en el suelo (del bretón menhir, de men, piedra e hir, larga)» RAE

14. Acto que ocurre innagurar el comienzo de una construcción se habla del poner la «primera piedra». (Yory, 1999)

15. «El ser, como sujeto individual y colectivo, cuya cualidad esencialmente humana es, precisamente, la de habitar; en la medida en que quien habita construye su hábitat y se construye a sí mismo.» (Echeverría, 2011); «quiere decir la manera en que el hombre define su estancia en el mundo» (Cuervo, 2009)

16. Cuervo sintetiza el habitar en tres interpretaciones tópicas en función del potencial del espacio como soporte para la realización,

énfasis que Heidegger hace en el vínculo con el lugar y su manera de morar en este, el construir, resulta en un sentido de *continuidad, comunidad y estar-en-casa* (Seamon, 2000) pues «construir es propiamente habitar» (Heidegger, 2014)

**Construir** | De la misma manera, la etimología del término en español sugiere una relación de *permanencia y morada* en un lugar. La RAE define habitar como el *acto de vivir o morar en un lugar*. Proviene de latín *habitāre*<sup>9</sup>, tener, es decir «tener de manera reiterada», «poseer», «ocupar» (Huber, 2007). La palabra preserva un sentido que ha perdurado, su asociación como «acción propia de seres humanos» y especifica de un lugar se registra desde tiempos romanos<sup>10</sup>. Se coincide con Heidegger, en la significación de la palabra *habitāre* subyace la idea de que «se habitan especialmente las ciudades» (Huber, 2007), pues «al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir.»<sup>11</sup> (Heidegger, 2014).

El construir al que se apela no se refiere únicamente al acto físico de «fabricar, edificar, hacer de nueva planta una obra de arquitectura o ingeniería» (RAE). Heidegger se refiere a un concepto *holístico*<sup>12</sup> que involucra la intención de preservación del entorno y una preocupación por el individuo al afirmar que «la esencia del construir es el dejar habitar» (ibid.).

En tal sentido Yory invita a reflexionar en el significado del Menhir<sup>13</sup> (imagen 1-2), ejemplar ancestral del construir, «esa esbelta piedra colocada en forma vertical en algún lugar de una naturaleza hasta ahora indiferenciada» (Yory, 1999) A través de este gesto primario y fundacional<sup>14</sup> de acción sobre el paisaje el ser humano demarca el territorio, reconoce una porción de espacio y se reconoce a sí mismo pues «el comprender la existencia (...) es siempre un comprender el mundo» (Yory, 1999), y a través de su razón el paisaje se transforma más allá de lo natural ya que «la presencia humana lo carga de significados» (Yory, 1999, p. 114). Por lo tanto

en el construir, en el acto de ordenar, existe «una forma de aterrullamiento, que hace del mundo algo familiar en que reconocerse» (Pasquinelli en Giglia, 2012)

**Habitar** | «Habitar significa dejar huellas» (en Quetglas, 1994), diría Walter Benjamin. Pero estas huellas apelan a un sentido que sobrepasa lo situacional y ambiental, se refieren a la actividad humana fundamental (Seamon, 2000). Se refiere a habitar como «sinónimo de relación con el mundo mediada por el espacio» (Giglia, 2012). El acto de habitar es hacer lugar, es la manera de ser-en-el-mundo<sup>15</sup> de una persona o de una sociedad y esta se materializa en lo *construido*.

De la misma manera:

«El concepto de habitar abarca fenómenos tan diferentes como son la autoconstrucción, las prácticas que ordenan y le dan sentido al espacio doméstico, así como las representaciones del entorno urbano y la lectura de un mapa.» (Giglia, 2012)

Por lo tanto, el profundo significado y complejidad del habitar no es agotado por la ausencia de una u otra manifestación del mismo. Entender el habitar como «la relación de un sujeto —individual o colectivo— con un lugar y en relación con sus semejantes» (ibid.) sugiere, en primera instancia, una noción de *presencia* en la cual «habitar es igual a estar localizado» (Giglia, 2012), es decir, qué el sujeto sabe dónde esta y hace saber a los demás su ubicación. Por lo tanto resulta «(...) una manera de intervenir en el tiempo mediante el espacio» (Giglia, 2012, p. 11)

Desde otra perspectiva el habitar se piensa desde una «mirada funcional del espacio» (Cuervo, 2009). Es decir, este es instrumento y referencia que sirve de plataforma o soporte de *realización*<sup>16</sup> del ser humano. Por realización se entiende como la «condición que le permite encontrarse y desplegarse a sí mismo» (Cuervo, 2009), es la capacidad de construir y configurar su





1-3

significación y expresión del ser humano. (Cuervo, 2009)

Imagen 1-3 Celebraciones en Plaza de San Roque, Noviembre, 2014

Fuente: Autor

17. Memoria en cuanto acumula experiencias como individuo y como parte de un grupo social. Y deseo porque, «en medio de su condición social y cultural, se proyecta, sueña, se apasiona y construye perspectivas de vida» (Cuervo, 2009)

18. A. Giglia define el *habitus* como un «conjunto de prácticas no reflexivas, más bien mecánicas o semi-automáticas» por las cuales el ser humano se apropia del espacio. (Giglia, 2012)

Así mismo, «(Del latín *habitus*) 2. m. Modo especial de proceder o conducirse adquirido por repetición de actos iguales o semejantes, u originado por tendencias instintivas.» Real Academia Española. (2014)

entorno material en función de sus necesidades simbólicas, sociales, fisiológicas y funcionales en dependencia de las condiciones ambientales que se lo permitan. Por lo tanto, «quién habita, construye su hábitat y se construye a sí mismo.» (Echeverría, 2011)

Además, «nada se experimenta en sí mismo, sino siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a ello, con el recuerdo de experiencias anteriores» (Niño, 2002), y es así como el habitar le permite al individuo establecer significación, le permite construir «memoria y deseo»<sup>17</sup> (Cuervo, 2009). Por lo tanto el habitar puede ser visto como posibilidad de expresión. Resulta en un proceso cognitivo y simbólico que se refiere a la capacidad del ser humano de «recoger el caos exterior para llevarlo a sí mismo» (Bollnow, 1966 citado en Cuervo, 2009), es decir, apropiarse del ambiente que lo rodea mediante la razón al construir símbolos o significados.

De las interpretaciones del habitar es posible destilar una noción común a todas:

*«(...) nuestras acciones y pensamientos moldean los espacios que nos rodean, pero al mismo tiempo los espacios y lugares producidos socialmente modelan nuestras acciones y pensamientos.» (Cardona, 2014)*

Es el cúmulo de «gestos mediante los cuales (ordenamos) el espacio» (Giglia, 2012) y constituyen un conjunto de prácticas socio-espaciales definidas como *habitus*<sup>18</sup> (imagen 1-3). Es a través de la reproducción de este que resulta posible habitar el espacio, Angela Giglia lo denomina «la construcción y reproducción de la domesticidad» (Giglia, 2012). La domesticidad se refiere a la relación de reciprocidad entre el ser humano y el espacio de manera que:

*«lo ordenamos, pero también (...) nos orde-*

*na, es decir, nos pone en nuestro lugar, enseñándonos los gestos apropiados para estar en él, e indicándonos nuestra posición con respecto a la de los demás.» (Giglia, 2012)*

A través de estas exploraciones conceptuales, Giglia define, al aglomerar los conceptos de espacio, tiempo, lugar e individuo y la relación que existe entre estos:

*«El habitar es un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio—temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Se trata de reconocer un orden, situarse adentro de él, y establecer un orden propio. Es el proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio-temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea.» (Giglia, 2012)*

Por lo tanto podría especularse, el habitar es el acto de relación entre el ser humano y el mundo mediada por el espacio.

### 1.1.3 Habitar lo Individual

El habitar es un *vínculo*, una relación entre el ser humano con el entorno. Esta abarca el sentido individual y colectivo de la experiencia (Niño, 2002) y debido a su carácter social se conforma en innumerables configuraciones debido a que «la percepción del mundo que cada uno construye a través de sus vivencias no puede ser idéntica a la de los demás»<sup>1</sup> (Niño, 2002 p41). En este sentido, la experiencia y la historia de un grupo humano no es un proceso homogéneo sino ambiguo e indefinido, y de la misma manera, las manifestaciones del habitar.

Echeverría define esta multiplicidad como *escalas*<sup>2</sup>:

*«De un lado, no sólo se habita en un lugar, sino que se habita en todo el tejido espacial en el que nos desenvolvemos, el cual se expande y contrae en función del sistema de relaciones que tenemos; y, del otro, en un mismo lugar coexisten y se encuentran múltiples fuerzas y lógicas derivadas de distintas escalas: micro territoriales, de entornos y vecindarios inmediatos, de ciudad, regionales y del mundo.» (Echeverría, 2011)*

Por lo tanto, el habitar humano se desarrolla en la simultaneidad de redes tendidas por la vivencia y el sentido de la vida urbana en variaciones que se yuxtaponen desde lo individual y lo doméstico hasta lo colectivo y lo público. Estas escalas no se trazan por delimitaciones espacio-funcionales en sentido estricto: casa, barrio, etc; se delimitan desde el habitar.

En la sección anterior se ubicó al habitar como un fenómeno propio de lo urbano, de la ciudad. Por lo tanto es pertinente afirmar que la espacialidad donde ocurre y se manifiestan sus escalas es el espacio urbano (Bencomo, 2011). Husserl lo enmarca como «la arena o escenario de la acción humana, del mundo de la vida» (Bencomo, 2011, p. 5). A través de su estrecho vínculo con la cotidianidad, su producción y procesos

se produce el *hábitat urbano*<sup>3</sup>.

**Individual y Privado** | Cuando se dice *hábitat* se habla del *espacio del habitar* (Cardona, 2014), por lo tanto, en el caso del *hábitat individual* se habla del *espacio individual*.

Para definir lo individual es pertinente distinguir lo *privado*<sup>4</sup> y entender que su naturaleza es distinta. El espacio privado, al igual que el público, es en esencia una categoría del espacio físico al cual se le atribuye propiedad y por lo tanto le pertenece a alguien; es decir, es un punto de vista sesgado en un marco jurídico que se refiere al espacio desde la perspectiva de quien lo posee (Echeverría, 2011).

Lo privado se define a sí mismo a través de su opuesto, lo público:

*«Estas categorías de lo público y lo privado, determinadas –inicialmente- por la naturaleza y la propiedad del suelo, tienen un carácter antagónico en tanto los límites de uno implican la existencia del otro. El espacio privado determina, define y le da sentido al espacio público, este último permite la relación, circulación, movilidad y accesibilidad al espacio parcelado.» (Bencomo, 2011)*

Este, desde una perspectiva enfocada hacia el *individo* resulta en el lugar donde este se ve aislado del ambiente, del contacto con los otros, de la «permuta que es posible en las relaciones entre seres así como entre el ser y el mundo» (Pereira da Silva, 2012). Y si este resulta en un espacio de aislamiento, asignado, gestionado y delimitado en métricas concretas; el espacio individual es todo lo contrario, es una categoría de la experiencia del espacio (Cuervo, 2009), de límites difusos y cambiantes. Obedece al uso y accesibilidad, y no a su jerarquía o categoría (Rugiero Pérez, 2014; Schlack, 2007) de manera que lo individual puede manifestarse simultáneamente tanto en lo privado

1. Niño cita a Krombach para enfatizar que «No podemos comenzar sino con el mundo natural en que estamos inmersos. En él, hablamos el lenguaje de nuestra historia ... Solo en la historia, que él mismo crea y tan solo por sí mismo, el hombre hace la experiencia de la razón.» (de Colombia Facultad de Filosofía y Letras: 1994 uc en Niño, 2002 pag. 41)

2. «Lo local forma parte de lo meso y macro a la vez que contiene y se compone desde la confluencia, en lo micro, de sus propias energías y de las que lo atraviesan derivadas de las escalas mayores: meso y macro.» (Echeverría, 2011)

3. «El habitar humano construye su hábitat más allá de la esfera de las relaciones domésticas en su hogar, de allí que no se limite a la esfera micro de vivienda y de familia, ni depende sólo de la casa y el barrio, y menos cuando tal habitar está marcado por los sentidos de la vida urbana. El hábitat se configura en muy distintas escalas, recorridos y trayectos y de maneras muy diversas, según sean las tramas de vida que despliegan y construyen simultáneamente los distintos grupos culturales y sociales que habitan: sociales y políticas, económicas, culturales, físico espaciales». (Echeverría, 2011)

4. En términos de su diferenciación espacial, no resulta significativa pues «mientras para unos lo que se ha denominado espacio privado cumple las veces definidas como tal, para otros éste mismo cumple funciones eminentemente sociales en términos de la socialidad tanto como de la producción, reproducción y de los servicios.» (Echeverría, 2011). Además, no confundir privado con privacidad, lo segundo apela a aquello «que sólo le pertenece a uno mismo, lo que no concierne a los demás, lo que no cabe divulgar, ni mostrar» (N. Gutiérrez, 2009)







1-4



1-5

Imagen 1-4 La cabaña de Martín Heidegger  
Fuente: Web Renaud Camus, <https://www.flickr.com/>  
Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-5 Villa Savoye, 1928-1931  
Fuente: Web Flickr, <https://www.flickr.com/>  
Acceso: 05.03.2016

5. «Reconociendo la cualidad simultánea, lo privado, sin dejar de ser privado, tendría igualmente una cualidad pública, tanto como lo público sin dejar de serlo podría simultáneamente estar dotado de cualidades eminentemente íntimas y privadas.» (Giglia, 2012)

como en lo público<sup>5</sup> (Giglia, 2012; Vanegas, 2014).

**Individual y Vivienda** | En contraste, lo individual es noción definida desde el siglo XVI junto a la palabra sociedad (N. Gutiérrez, 2009), se construye en múltiples contextos: sociales, económicos, culturales y espaciales. Con el fin de definir lo individual desde lo humano antes que desde lo jurídico es pertinente citar a Philippe Ariés:

*«Hay un área particular, netamente delimitada, (...) una zona de inmunidad ofrecida al repliegue, al retiro, donde uno puede abandonar las armas y las defensas de las que le conviene hallarse provisto cuando se aventura al espacio público, donde uno se desentiende, donde uno se encuentra a gusto (...). Es un lugar familiar, doméstico, secreto también.» (Philippe, Duby, Gutiérrez, & García, 1991)*

De esta manera lo individual pertenece a la esfera del espacio íntimo y lo doméstico.

El espacio íntimo, a pesar de no coincidir con el espacio privado *per se*, no le es ajeno, no es solo en lo privado en donde se manifiesta el habitar íntimo. La intimidad concierne a la esfera de la experiencia (Peireira da Silva, 2012; Philippe et al., 1991), y obedece a la intrínseca «necesidad de habitar un lugar oculto» (ibid.), lugares de «de lo profundo, de lo recóndito, de lo intrínseco» (ibid.).

Por lo tanto, sí bien es posible encontrar intimidad tanto en lo privado como en lo público, resulta evidente que el lugar íntimo por excelencia sería el espacio vinculado con lo doméstico y por lo tanto la vivienda (imagen 1-4, 1-5) (Quetglas, 1994; Rugiero Pérez, 2014) pues «en su forma prístina, el habitar tiene lugar en la casa, y por mediación de la casa, también en el mundo» (Bollnow, 1966).

### 1.1.4 La Vivienda

Aristóteles dijo: *mi casa soy yo* y Bollnow hace eco: «el hombre se conoce por su casa» (Bollnow, 1966). La relación del hombre con su lugar de morada es tan fundamental y profunda como ancestral. El hogar es el espacio primario en el que se «articulan las relaciones con los otros y con el contexto espacial» (Cuervo, 2009). Heidegger define la relación entre el hombre y su morada como «habitación» (Bollnow, 1966) y afirma que el habitar en su forma primaria e íntima tiene lugar en la vivienda (Heidegger, 2014). Sin embargo para el filósofo el uso de un refugio no es condición suficiente para que exista el habitar, es decir, suplir de albergue es necesario pero no suficiente para que el individuo construya un vínculo con su entorno. Es imperativo que *permanezca y se apropie* del lugar para así desplegar su capacidad de habitarlo (Rugiero Pérez, 2000).

**Refugio |** La imperativa necesidad<sup>1</sup> de una morada que medie entre el mundo y el hombre es evidente<sup>2</sup> (Bollnow, 1966; Maslow, 1991; Sharr, 2007). El ser humano precisa de:

*«recintos -lugares con límites-, en los que se den los hábitos; de “amparos” - lugares de detención-, donde éstos sean posibles.» (Rugiero Pérez, 2000)*

En este sentido, lo que el habitante requiere de su vivienda es seguridad, protección y un lugar en el cual depositar y realizar sus deseos y necesidades; la posesión como bien material obedece a presiones sociales y de mercado, y no a necesidades fundamentales humanas (Max-Neef, Elizalde, & Hopenhayn, 1994).

Por lo tanto es pertinente definir la noción de vivienda. El diccionario define *casa* como «edificio para habitar» y *vivienda* como «lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas» (RAE, 2016), de la misma manera Pérez de Arce (2006 p) define de manera similar al domicilio como «un punto al cual se regresa siempre».

Es un *artefacto* que *permite* al sujeto ser habitante<sup>3</sup>, es decir un:

*«(...) espacio íntimo de alto contenido simbólico, condensador de sentidos, pero también es un espacio básico que ubica al ser humano de una manera particular en el mundo.» (Lindon, 2005)*

**La Vivienda |** La casa es más que un albergue, es también «objeto, satisfactor, valor social, proceso, y género de vida» (Rugiero Pérez, 2000). Según Montaner y Muxi:

*«La vivienda es el espacio privado, un interior construido, en el que se realizan principalmente las actividades y tareas de la reproducción, que son aquellas que hacen posible el desarrollo natural, físico y social de las personas, constituyendo la base de las tareas productivas.» (2010 p84)*

Es un *objeto* y un *satisfactor* debido a que es «una estructura física que satisface necesidades biológicas y necesidades sociales del grupo familiar» (Merton, 1951 en Rugiero Pérez, 2000), es decir, además de su función elemental como refugio de la intemperie, es un objeto de connotaciones simbólicas y sociales.

Como *valor social* nace de la concepción de vivienda generada desde mediados del siglo XX, en la cual «tener acceso a una vivienda aceptable tiende a ser tan valioso como el derecho a no pasar hambre, a preservar la salud y a educarse», es decir, el derecho a la vivienda pasa a ser una prioridad de la sociedad<sup>4</sup>.

La vivienda es un *proceso*, tanto físico, de ampliación y modificación; como también es un proceso habitacional (Sepulveda, 2010 en Rugiero Pérez, 2000) en el cual las dinámicas del habitar se producen de acuerdo a cada individuo y cultura.

La vivienda es un *género de vida* pues es recipiente

1. «una persona necesita algo si, ante cualquier escenario aceptable, en el período relevante, la persona resultará dañada si carece de aquello» (Wiggins, 1998 en Osorio, 2014), «... la necesidad que el hombre tiene de “recintos” -lugares con límites, en los que se den los “hábitos”; de “amparos” - lugares de detención, donde éstos sean posibles» (Rugiero Pérez, 2000)

2. En una visión integral se diría que: «Una casa (...) es un instrumento para hacer frente al cosmos (...) La casa nos permite decirle a todo, y contra todo: seré un habitante del mundo, a pesar del mundo» (Bachelard, 2012)

3. Ver sección 1.1.2





1-6



1-7

Imagen 1-6 Demolición de los slums en Wessex Gardens, 1974

Fuente: Web Jonathan Barker, <https://www.flickr.com>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-7 C.I.A.M. (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), 1928

Fuente: Web <http://intern.strabrecht.nl>

Acceso: 05.03.2016

4. «si la vivienda decente está más allá de las posibilidades individuales de mucha gente, la sociedad tiene (...) el deber de arbitrar los medios que la pongan a su alcance» (Merton, 1951 en Rugiero Pérez, 2000)

5. Para el Relator Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda, el Sr. Miloon Kothari, "el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad."

de todas las formas de expresión de lo habitacional, es decir de «lo idiosincrásico, los afectos y valores, y la expresión de todo ello, ya sea en actos, o en obras y objetos» (Rugiero Pérez, 2000).

La trascendencia de la vivienda se evidencia en su reconocimiento como elemento fundamental en la vida humana, su inclusión en el artículo 25 la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>5</sup> y en más de 100 constituciones nacionales en todo el globo. De la misma manera, la constitución del Ecuador de 2008 declara en el artículo 31:

*«Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.»*

De la misma manera la ONU define:

*«Una vivienda es un espacio plenamente equipado, en vecindarios dotados de servicios urbanos accesibles, con relaciones que permitan la comunicación vecinal, donde es posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles que la sociedad avanzada demanda. Además, debe ser fija y habitable, que cumpla requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas de cada país y con unos mínimos requisitos de confort, aislamiento climático (frío, humedad, lluvia, calor), seguridad estructural, calidad constructiva, entre otros.»*  
(Parlamento Andino, 2010)

En la vivienda contemporánea existen diferentes configuraciones en función la ubicación y la disponibilidad de área libre. La vivienda se presenta bloques uni-familiares o multi-familiares o en soluciones habitacionales que alojan a varias familias en una misma

estructura, i.e. edificios de apartamentos o bloques de casas pareadas. A pesar de la multitud de configuraciones en que se presenta esta guarda sus características esenciales como elemento fundamental en la existencia humana.

**La Vivienda Social** | La vivienda social es un tema cuyo punto definitivo aún no se establece, tras un siglo de experiencia es aun uno de los problemas más relevantes de las sociedades modernas. El siglo XX vio nacer dos fenómenos ajenos a épocas anteriores: la explosión demográfica y la conciencia moral o sociotaria (Rugiero Pérez, 2000) con respecto a la vivienda.

La vivienda social es un fenómeno estrechamente vinculado con los procesos socio—económicos y arquitectónicos de principios del siglo XX. Nace de la preocupación de pensadores y economistas a finales del siglo XIX por las condiciones en que las clases obreras se encontraban sometidas en los slums o zonas de vivienda para trabajadores (imagen 1-5). En estos los habitantes sufrían de condiciones de habitabilidad inhumanas en las que proliferaban las enfermedades y la degradación social (Goitia, 2011).

Como respuesta a esta situación que predominaba en los países industriales de Europa y Estados Unidos en el primer cuarto del siglo XX se propusieron alternativas exploratorias en las que una conciencia primera por el hábitat de las clases menos afortunadas se hacía evidente. Las observaciones de Camilo Sitte hasta las ciudades jardín de Howard o la ciudad lineal de Soria labraron el camino para lo que el Proyecto Moderno y los CIAM (imagen 1-6) concretarían como soluciones urbanas y los primeros acercamientos a la vivienda social (Benevolo, 1977).

Las respuestas de vivienda social (imagen 1-7) en Europa a principios del siglo XX fueron efectivas, y de naturaleza y gestión pública. Casos como los de Holanda, Alemania o Suecia sobresalen y llevan consigo políticas y planes de gestión efectos hasta la actuali-





1-8

dad (MOYA, 2008).

En Ecuador la vivienda social como un objeto comprendido en políticas activas llegó de forma tardía en la década de los 70. Esta inicia con la dictadura y derrocamiento del Dr. José María Velasco Ibarra y la toma del poder por el General Guillermo Rodríguez Lara. En este contexto se ejecutan los primeros planes de vivienda sin políticas o modelos de gestión adecuados que terminaron en la especulación y una baja cobertura (Acosta, 2009 en Jara Alvear, 2012). En las subsecuentes décadas la Junta nacional de Vivienda, el Banco de la vivienda y el MIDUVI enfrentaron el problema de la vivienda de manera dispersa.

Por lo tanto, entendida la vivienda social desde su condición de respuesta a un problema se afirma que:

*«La vivienda de interés social interpreta y lleva implícito un sentido de solidaridad» que anhela “se cumplan los principios de equidad y oportunidad para todos” ; y ello, “como un atributo natural de la vida en sociedad y no como dádiva que rebaja la dignidad de los afectados»*  
(Merton, 1996 en Rugiero Pérez, 2000)

En el ámbito regional, el Parlamento Andino define:

*«La vivienda social (VS) se define como una solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en las áreas más deprimidas socialmente cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes»*  
(Parlamento Andino, 2010)

De esta manera se podría afirmar que la vivienda social es un tipo de propiedad inmueble cuya promoción y construcción se realiza por parte del estado o instituciones sin fines de lucro para satisfacer las necesidades habitacionales de sectores deprimidos de

la sociedad. Se caracteriza por sus reducidas dimensiones y bajos costos de construcción; así mismo su construcción tiende a ser de naturaleza industrial y prefabricada.

**Vivienda Protegida** | En Europa existe un modelo de vivienda de interés que aún no se aplica en la región sudamericana; la vivienda protegida, según el ministerio de vivienda de España se define como:

*«La Vivienda de Protección Oficial (VPO, también conocida como Vivienda con Protección Pública o Vivienda Protegida) es un tipo de vivienda de precio limitado y, casi siempre, parcialmente subvencionada por la administración pública española. El objetivo (...) es favorecer que los ciudadanos con rentas más bajas puedan adquirir o arrendar viviendas dignas y adecuadas a unos precios asequibles a sus posibilidades.»*

La particularidad de esta solución habitacional radica en su integración dentro de zonas urbanas de manera que se promueve la mixtura de clases y la cohesión social. Esto es posible debido a que el gobierno local fija precios fijos accesibles para viviendas cuya ubicación en la ciudad no podría ser costeadada por las poblaciones objetivo y se financian a través de dineros públicos o iniciativas comunitarias.



Imagen 1-8 Unité d'habitation, Typ Berlin de Le Corbusier, 1956-1958

Fuente: Web <http://www.corbusierhaus-berlin.de>

Acceso: 05.03.2016

## 1.2 ESPACIO COLECTIVO

«De las dos creaciones helenísticas, la ciudad y la estatua, aún es la ciudad la más bella. Tiene además de la línea, el movimiento. Es a un tiempo estatua y tragedia, tragedia en el más elevado sentido de la palabra, espectáculo de un movimiento inserto en la libertad»  
— Eugeni d'Ors

### 1.2.1 La ciudad compacta

La relación del sujeto con su entorno resulta en un proceso mutuamente constituyente; el habitante hace a la vivienda y viceversa. Por lo tanto es de suponer que los grupos humanos hacen a su entorno y viceversa; en el siguiente sub-capítulo se explora el habitar colectivo y su relación con la ciudad compacta y la cohesión social.

La ciudad compacta es el resultado *óptimo* de los procesos de interacción de los grupos humanos, sus actividades e instituciones en un soporte espacial (Rueda, 2006). Esta «lo reúne todo, y nada que se refiera al hombre le es ajeno» diría Walt Whitman (en Chueca, 2011) al evidenciar la naturaleza comprensiva de la ciudad. Es un *artefacto* humano en el que persisten las grandes esperanzas de la gente y es testigo de su historia.

Los procesos de globalización<sup>1</sup> y urbanización expansiva que ocurrieron en la ciudad del siglo XX promovieron la tendencia a alejarse de los centros urbanos e implantar nuevas extensiones urbanas que facilitaron el uso del transporte individual y que priorizaron la ocupación de periferias en vez de la densificación de las áreas ya consolidadas. Este patrón incrementó el gasto en infraestructura debido a la necesidad de extender la cobertura de los servicios. En consecuencia el tiempo de transporte en la ciudad se incrementó; esta mecánica de extensión y movimiento degeneró en un círculo vicioso no sostenible (Chakrabarti, 2013).

En consecuencia, el reconocimiento del modelo de *ciudad compacta* como alternativa frente a la ineficiencia de la ciudad dispersa surge en la década de 1990 como un concepto enfocado en «implementar el

desarrollo sostenible dentro del hábitat urbano y para contrarrestar los impactos negativos en lo social, económico y ambiental de la dispersión de la ciudad.» (Arbury, 2005)

**Ciudad Compacta** | La ciudad compacta es aquella que confina el crecimiento urbano a través del aumento de la densidad residencial y la superposición de usos (Arbury, 2005). Debido a la proximidad espacial y social de sus partes, surgen relaciones y desplazamientos que ahorran recursos e infraestructura<sup>2</sup> y construyen un «tejido denso y complejo» (Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011). En este sentido, esta se asemeja a la ciudad medieval en cuanto a su capacidad de contener la actividad en el interior de sus límites (Arbury, 2005). Esto sugiere un uso reducido de vehículos privados y desplazamientos más cortos debido a que garantizan acceso a distancias realizables a pie a servicios y equipamientos locales a través de altas densidades de población ubicadas en áreas compactas. De este manera este modelo promueve una «ciudad vital y vibrante de intensa interacción social y actividades culturales» (Arbury, 2005).

La ciudad compacta<sup>3</sup>(imagen 1-9) como modelo es aun un concepto en debate debido a sus polémicas ideas (Burton citado en (Arbury, 2005)). Emergen dudas que cuestionan la densidad relativa óptima o cuan compactos deben ser los usos para promover actividad constante. Sin embargo, es posible definir con certeza tres aspectos que definen a la ciudad compacta (Burton, 2000):

- Altas densidades
- Mixticidad de usos
- Intensificación de la actividad en la ciudad

Los dos primeros aspectos son propios de la morfología urbana, aluden a la distribución y yuxtaposición de áreas residenciales con usos y servicios. El tercero concierne al enfoque de la ciudad como proceso o sistema de relaciones (Burton, 2000; Rueda, 2006). En

1. «Durante las últimas décadas del siglo pasado, bajo los efectos entrelazados, por una parte, de un nuevo sistema tecnológico articulado en torno a las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) y, por otra, de la aplicación de un enfoque de gobernanza basado en una amplia y generalizada liberalización económica, cobró impulso una dinámica económica substancialmente diferente a la que se había impuesto luego de la gran crisis de 1929. Con ello, se puso en marcha un proceso que por la profundidad y el alcance de las transformaciones que produjo, puede considerarse, *stricto sensu*, como una nueva fase de modernización capitalista.» (de Mattos, 2010)

2. «...in general (it) is taken to mean a relatively high-density, mixed-use city, based on an efficient public transport system and dimensions that encourage walking and cycling» (Arbury, 2005)

3. En los Estados Unidos, las ciudades compactas son conocidas







1-9



1-10

como «urbanización enfocada al tránsito» y «ciudades neo-tradicionales» (Neuman, 2005)

Imagen 1-9 Perspectiva elevada, Av. Solano, Cuenca, Ecuador

Fuente: Web José Joaquín Villegas, <https://www.flickr.com/>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-10 Sprawl, composición genérica de vecindarios sub-urbanos<sup>1</sup>

Fuente: Web Mark Strozier, <https://www.flickr.com/>

Acceso: 05.03.2016

4. «En este sentido, la infraestructura —como espacio de la movilidad y parte del espacio urbano— redefine su importancia no solo como canal de circulación, sino como componente de la estructura urbana y de la configuración espacial, es decir, como sustento de las relaciones urbanas.» (Cardenas, 2011 p51)

este sentido el objetivo principal de la ciudad compacta es reducir el «impacto del desarrollo urbano en la periferia y áreas rurales y asegurar que la mayor parte del crecimiento urbano ocurra dentro de los límites urbanos existentes» (Williams en Arbury, 2005).

Según Arbury(2005), existen tres métodos, en general, de promover el desarrollo hacia una ciudad compacta:

- Aprovechar suelos no o poco urbanizados dentro de la ciudad existente.
- Re-urbanizar edificios o áreas de baja densidad y usos con densidades mayores.
- Sub-dividir áreas y reasignar usos.

Sí bien no existe acuerdo en cuanto qué aspectos promover o evitar al compactar la ciudades (Arbury, 2005; Bernis, 2014), es evidente que la *densificación residencial* es una variable relevante en este proceso (J. Jacobs, 1967; Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011).

**Ciudad Dispersa** | La ciudad dispersa es el fruto, en primera instancia, de las nocivas condiciones de habitabilidad de la ciudad industrial de finales del siglo XX que produjeron la migración desde los centros urbanos hacia las periferias de la urbe (Arbury, 2005; Benevolo, 1977; Chueca Goitia, 2011; J. Jacobs, 1967). La masificación del transporte individual, el automóvil, y el urbanismo<sup>4</sup> de principios de siglo XX, a través del subsidio de vías y la dotación de servicios básicos en las zonas de expansión, promovieron el fenómeno dispersión urbana (Arbury, 2005; de Mattos, 2010).

La ciudad dispersa<sup>5</sup> es un modelo urbano de baja densidad(imagen 1-10) el cual genera cúmulos urbanos distantes e inconexos, de «poca diversidad y proximidad de usos» (Abril, 2013). Este modelo tiende a ubicar la vivienda, la mayoría uni-familiar, en las periferias y alejarse de los centros urbanos, por lo tanto aumentando la distancia entre equipamientos y ciudadanos.

Rueda(1997) la define en función de su *ineficiencia* debido a que esta consume «ingentes cantidades de

energía y otros recursos naturales como suelo, materiales, etc» al expandirse «en el campo ocupando áreas cada vez más extensas (en ocasiones regiones enteras).»

«...la ciudad difusa tiene de todo y mucho pero disperso, separado funcionalmente (la universidad, la industria, la residencia, las áreas comerciales, las oficinas, etc. se separan físicamente) y segregado socialmente, uniendo las partes a través de una densa red de carreteras y vías segregadas de transporte privado. Esta forma de proceder, multiplica el consumo del suelo, de energía y materiales.» (Rueda, 1997)

*Dispersión urbana* es un término utilizado para denominar al proceso de expansión sobre las periferias de la ciudad (Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011).

La Agencia Europea de Medio Ambiente describe la dispersión como:

«(...) el patrón físico de expansión de baja densidad que se produce en grandes áreas urbanas bajo condiciones de mercado sobre el suelo agrícola circundante. La dispersión es el fenómeno dominante en los límites del espacio de crecimiento urbano e implica escaso control del mismo. Es un desarrollo desigual, disperso y con tendencia a la discontinuidad. El territorio disperso es lo contrario de la ciudad compacta, dominado por los espacios vacíos que indican la ineficiencia de un crecimiento incontrolado» (Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011)

En este sentido Rueda(1997) sintetiza los problemas de la ciudad dispersa en:

- «El consumo de suelo», es decir, pérdida de terrenos agrícolas y de reserva.
- «El consumo de materiales y energía provocados



tanto por la planificación de los usos del suelo, como por los medios de transporte, y la dinámica de consumo que tiende a hacerlo todo obsoleto en un tiempo récord», fruto del sistema económico de consumo y un uso indiscriminado e irracional de materias primas y recursos naturales adyacentes a la ciudad.

- «La tendencia a explotar y desestructurar los sistemas del entorno más allá de su capacidad de carga», es decir, el crecimiento es desproporcional a la capacidad de la ciudad de generar los recursos necesarios para sustentar el cambio.

En palabras de Jordi Borja la ciudad dispersa es «la negación de la ciudad» (Borja & Muxí, 2003) pues «tiene tendencia a ser una ciudad físicamente despilfarradora, socialmente segregada, económicamente poco productiva, culturalmente miserable y políticamente ingobernable.» (ibid.)

**Densificación** | De acuerdo con Salvador Rueda (2011) y Vishaan Chakrabarti(2013) es posible afirmar que el modelo de ciudad compacta es la forma urbana que mejor responde a los estragos causados por la ciudad dispersa del siglo XX. No solo por motivos de consumo de recursos e infraestructura, también por qué promueve la construcción de tejidos económico-sociales más complejos que intensifican los *intercambios* entre ciudadanos y grupos sociales (Rueda, 2006).

Al mismo tiempo, al restringir el crecimiento horizontal de la urbe a través del aumento de la densidad se evita la creciente destrucción de suelo agrícola y forestal y de esta manera se evita la «compartimentación del territorio por la red de carreteras para el transporte motorizado. La insularidad que la malla genera en el mosaico vivo periférico es causa de su simplificación y degradación.» (Rueda, 2006)

De acuerdo a Navarro y Vera(2011), la densidad es un indicador de *calidad de la vida urbana* per se. Jane Jacobs lo confirma en *Muerte y vida de las grandes ciudades*(1967) al definir cuatro principios que garantizan

una vida urbana intensa<sup>6</sup> y evidencia la densidad como un factor imperativo:

*«El distrito ha de tener una concentración de personas suficientemente densa, sea cual fuere el motivo que les impulsa a las diferentes personas a ocuparlo. Naturalmente incluimos en este concepto los residentes de manera regular en el mismo»*  
(J. Jacobs, 1967)

En este sentido densificar involucra «hacer el máximo uso del suelo ya urbanizado antes ocupar suelos agrícolas»<sup>7</sup> a través del aumento de la población por unidad de área. Por lo tanto la densificación de la población como estrategia para construir una ciudad compacta y compleja implica que:

- Las poblaciones altamente densificadas son *socialmente más sustentables* debido a la accesibilidad a equipamientos y servicios locales pues su distribución es más equitativa (Arbury, 2005; Neuman, 2005; Rueda, 2006). Al mismo tiempo, ocurre un mix de clases sociales y económicas que promueve la construcción de puentes entre estas y la generación de una sociedad más cohesiva y tolerante (Rueda, 2006).

- Los individuos, y por lo tanto la ciudad, acceden a mayores oportunidades de estabilización económica debido a las relaciones de capital social que se forman al disminuir la distancia entre personas, comercios y trabajos (Chakrabarti, 2013; Glaeser, 2011; Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011).

- Las ciudades son la «materialización de la sustentabilidad» diría David Owen (en Owen, 2009). En comparación con las ciudades dispersas y urbanizaciones fragmentadas, las ciudades compactas consumen proporciones menores de energía eléctrica per capita debido a su distribución espacial compacta. De la misma manera las emisiones de gases de invernadero son invariablemente menores junto a sus contrapartes

5. Rueda(2006) lo llama «ciudad difusa»

6. Jacobs, J. (1967). Muerte y vida de las grandes ciudades.

a. Una calle o un distrito debe tener varias funciones primarias.

b. Las cuadras deben ser cortas.

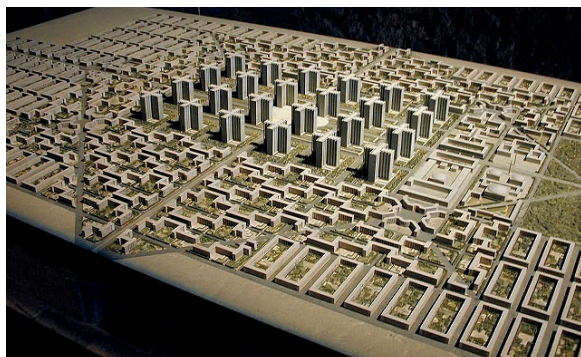
c. Los edificios deben variar en edad y condición.

d. La población debe ser densa.

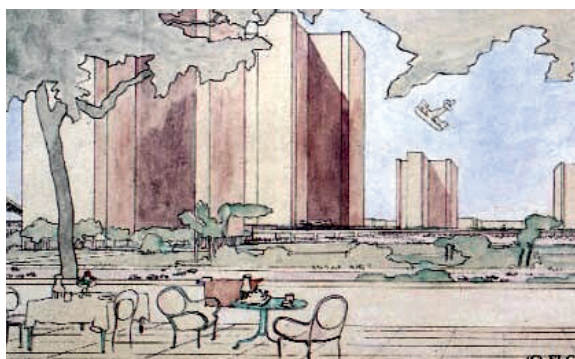
7. Traducción del autor: «...that we make the fullest use of land that is already urbanised, before taking green fields» (Lock,1995)

8. La noción de calidad de vida nace en la década de los setenta como visión alternativa a los análisis económicos del nivel de vida y nivel de consumo (Villavicencio y Lopez, 1999). Este concepto pretende relacionar hábitat humano y calidad de vida; factores cuantitativos como las políticas de población y asentamientos, planeamiento físico, infraestructura; con variables cualitativas como la «capacidad de una persona de lograr funcionamientos valiosos para su vida»(Rueda & de Barcelona, 2012).





1-11



1-12

Imagen 1-11 Maqueta de la Ville Radieuse, Le Corbusier

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/411878/ad-clas-sics-ville-radieuse-le-corbusier>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-12 Perspectiva a nivel de la calle, Ville Radieuse

Fuente: Web Archdaily, <http://www.archdaily.com>

Acceso: 05.03.2016

9. «Densidades que se encuentran muy por encima o por debajo de estos valores no son deseables en un escenario más sostenible. El primer caso ocasiona problemas de congestión y supone un coste para la población en términos de espacio público y de servicios; el segundo (tejidos dispersos), ocasiona problemas de aislamiento y conlleva un mayor consumo de recursos.» (Rueda & de Barcelona, 2012)

poco-densas pues el uso de transportes masivos es mayor y el consumo de energía en calefacción disminuye (Chakrabarti, 2013).

- La vialidad en la ciudad mejora en términos de tráfico y congestión pues los sistemas de transporte masivo liberan espacio en las calles debido a la proximidad de servicios y comercios (Chakrabarti, 2013; Rueda, 2006). En consecuencia el uso del vehículo privado se ve disminuido y las vías son devueltas al peatón y a los medios de transporte no motorizados.
- El incremento de la densidad en la ciudad permite que un mayor número de personas se encuentren próximas a espacios públicos y a equipamientos recreativos y culturales, esto promueve una mejor calidad de vida<sup>9</sup>, una ciudad más vibrante y dinámica (Arbury, 2005).

Es evidente que el aumento de la densidad de población en soluciones verticales es la clave para generar ciudades compactas ricas en usos y actividad. En consecuencia, ¿cual es la densidad optima para generar estos procesos en la urbe?. El abanico de propuestas es amplio, Le Corbusier, en primera instancia, durante el CIAM de Bruselas de 1930 presenta el proyecto de Ville Radieuse (imagen 1-11 y 1-12) en el cual torres de 150m de altura son ocupadas con altas densidades de 1000hab/ha mientras que Gropius propone bloques paralelos de media altura en la cual la densidad se establece en base a relaciones con la altura, orientación y distribución de los bloques. Medio siglo después, Lionel March demostró que, independiente de la altura, el limite máximo de densidad es 1333hab/ha (March, 1975).

En la década de los 70, Jane Jacobs establece un máximo de 500viv/ha (J. Jacobs, 1967) para grandes ciudades en un contexto norte-americano. Eventualmente Donald Appleyard y Alan Jacobs siguen su linea de pensamiento y proponen un mínimo y máximo de densidad «para generar vida urbana» (Navarro Vera &

Ortuño Padilla, 2011) de 40 y 120viv/ha respectivamente (Appleyard & Jacobs, 1982).

Sin embargo, en el contexto de Latinoamérica es pertinente citar a Salvador Rueda quien en su obra El Urbanismo Ecológico establece un valor mínimo y deseable de densidad de 85 y 100viv/ha (Rueda & de Barcelona, 2012)<sup>9</sup> respectivamente. Esta densidad es coherente con los sistemas habitacionales de media altura en función de aglomerar una «suficiente masa crítica de personas para incitar intercambios y nuevas relaciones comunicativas entre personas, entes y actividades» (ibid.). De la misma manera en el Plan de Sevilla, Salvador Rueda sugiere una densidad de 60viv/ha como valor deseable para la urbe.

Bajo estos lineamientos, el Proyecto MODEN de la Universidad de Cuenca establece una concentración de viviendas de 40viv/ha (Hermida et. al., 2014) para la ciudad de Cuenca en función de evitar el crecimiento en superficie proyectado hacia el incremento de la población hasta 2030.



### 1.2.2 Habitar lo Colectivo

En las ciudades densas y compactas los tránsitos y relaciones se traslapan en tejidos urbanos ricos y complejos (Rueda & de Barcelona, 2012) en los que las *formas sociales del habitar* ocurren. En la sección 1.1.3 se describió al habitar como un fenómeno inherente a la ciudad, es decir, el espacio urbano (Bencomo, 2011) en el cual el ser humano manifiesta las diferentes escalas de su existencia (Giglia, 2012; Niño, 2002), tanto lo individual e íntimo, como lo social y colectivo.

La ciudad es testigo y protagonista de la historia del ser humano, sin embargo, es en los espacios de «estructuración social, encuentros y desencuentros, de revoluciones sociales y democráticas» (Bencomo, 2011) en los que esta se relata. En este sentido se habla del «espacio urbano» (ibíd.), aquel «que constituye a la ciudad» (ibíd.) y el que define el «sentido social de la existencia» (Niño, 2002).

El espacio urbano es concebido desde diferentes percepciones en un afán de caracterizarlo pues es en sí mismo expansivo y difuso (Bencomo, 2011). Es importante enfatizar que este no es equivalente al espacio público y al mismo tiempo contiene al espacio colectivo. Desde una perspectiva visual o formal, es un «proceso perceptivo de secuencias a través de la visualización de elementos urbanos» (Lynch, 1998 en Bencomo, 2011). Es pues, la configuración espacial dada por el soporte material de lo urbano, la arquitectura y su infraestructura.

De la misma manera el espacio urbano es concebido como el «producto de las interacciones del colectivo y como espacio de ciudadanía» (ibíd.) es decir el resultado de la acción social y la decantación de estas en la cultura a través del tiempo (Borja & Muxí, 2003).

De esta manera estas visiones confluyen en la conformación de estructura y tipología, elementos que permiten al sujeto entender al espacio y definirse como ciudadano (Bencomo, 2011; Borja & Muxí, 2003).

**Lo Público y lo Colectivo |** En el espacio urbano

se yuxtaponen las diferentes escalas del habitar, en el caso de aquellas que involucran al intercambio y el encuentro entre personas, lo público y lo colectivo son distinciones de diferente naturaleza. De la misma forma que el espacio privado, el espacio público se define desde quien lo posee o de cuan accesible es (Bencomo, 2011; Scheerlinck, 2013). En esta noción jurídica subyace la relación de la propiedad y el uso. En la realidad urbana, la interdependencia de estos aspectos es difusa, en primera instancia, «el derecho vincula al espacio con una propiedad pública (...), es decir, con el dominio del estado» (Schlack, 2007), lo que implica la regulación de su uso a través del derecho<sup>1</sup>. De la misma manera, se desprende de su definición que «el uso del espacio público está en directa relación con su estatus de propiedad: la ley no contempla<sup>2</sup> que espacios de otra naturaleza puedan ser usados públicamente» (ibíd.).

Frente a esta noción legal del espacio, Manuel de Solà-Morales propone una visión alternativa de la porción de lo urbano propia del encuentro y la sociabilidad, el *espacio colectivo* (Scheerlinck, 2013). Este se define independiente de quién lo posee, el estado o el individuo, pues los «espacios colectivos no son privados o públicos estrictamente, sino ambos simultáneamente» (Scheerlinck, 2013). Se refiere a la variabilidad de situaciones en que los espacios públicos son usados para actividades privadas y los privados en que se permiten los usos públicos. Esta autonomía de la categoría espacial «no es un sinónimo de espacios intermedios, semi públicos/privados o espacios de transición» (ibíd.) sino una amplia definición que abarca la multiplicidad del espacio que puede ser compartido por pocas o muchas personas independientemente de si el espacio es público o privado<sup>3</sup>.

La ausencia de categorías rígidas en el espacio colectivo lo hace dependiente de la percepción del individuo y de cómo se relaciona con este, es decir, consiste

1. En la Constitución del Ecuador de 2008 se define: «Art. 23.- Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.» ("Constitución del Ecuador," 2008)

2. Implica que si bien no existe prohibición o veto no lo considera en la ley.

3. Ejemplares del espacio colectivo son los vestíbulos de hoteles y restaurantes, centros comerciales y áreas verdes comunes de condominios, que permiten el uso compartido. (Scheerlinck, 2013)





4. En los bordes de la ciudad colonial de América hubieron lugares donde trabajo, comercio, interacción social y manifestaciones religiosas simbólicas convergían, estos fueron llamados barrios. En estos se suplían las necesidades espaciales de las clases obreras y artesanas y con el pasar del tiempo constituyeron el borde urbano de la ciudad consolidada y lugares de diversidad social y económica. (Siembieda & Moreno, 2007 paráfrasis del autor)

5. Según German Samper el tejido urbano puede definirse como «una red o malla de carácter público que delimita áreas de uso privado. la red cumple funciones de circulación y es el soporte para la infraestructura de servicios. (...) Las áreas privadas son islas de terrenos construidos (manzanas)» (Samper, 1997)

de múltiples niveles de colectividad definidos por las relaciones entre el individuo y el territorio (Echeverría, 2011; Solà Morales, 2000).

Por lo tanto el espacio público, concebido como colectivo desde la apropiación de los individuos e independiente de nociones de propiedad, «es el de la representación, en el que la sociedad se hace visible» (Borja & Muxí, 2003). En este sentido, en palabras de Borja: «El espacio público es la ciudad» (ibid.) y por lo tanto la relevancia de este en la vida de los ciudadanos pues «En la ciudad lo primero son las calles y plazas, los espacios colectivos, sólo después vendrán los edificios y las vías (espacios circulatorios)» (ibid.).

Por lo tanto el espacio colectivo tiende a ser un territorio provisto de *centralidad* y *accesibilidad*,

En suma el espacio de la colectividad es indicador de la calidad de vida en una ciudad pues en este se reflejan la capacidad de sus habitantes para integrarse, encontrarse y generar intercambios físicos y sociales.

**Lo Colectivo y lo Residencial** | Según Borja (2003) «La ciudad es la calle», con este potente enunciado se ilustra la importancia del espacio público o colectivo en la urbe y por lo tanto sucede de la misma manera en la escala residencial en la cual el espacio de encuentro determina la calidad de la relaciones entre sus habitantes, la cohesión social y la generación de territorialidades; podría decirse, la constitución de barrios.

Los barrios constituyen configuraciones físico-simbólicas, es decir territorios, cuyos límites son difusos y poseen una espacialidad cargada de símbolos y vínculos perceptivos (Lynch, 1998; Niño, 2002). En Latinoamérica<sup>5</sup> estos se insertan en el tejido urbano<sup>6</sup> y constituyen la conformación socio-funcional del espacio (Siembieda & Moreno, 2007). En estos procesos Samper identifica la construcción de una escala particular del espacio público, en la que lo colectivo y lo doméstico mantienen vínculos estrechos en el espacio, que denomina «espacio comunal» (Samper, 1997). La

escala del espacio colectivo se hacía con la vivienda, en algunos casos como una expansión del espacio doméstico. Su composición social relativamente homogénea pues se compone en su mayoría por los habitantes de un territorio urbano (Takano & Tokeshi, 2007).

En este sentido se puede hablar del «hábitat residencial» (Echeverría, 2011; Muñoz, 2014) y prima la relación vivienda-paisaje en la cual se nublan las distinciones entre espacio privado y público y se asocia el uso del espacio por intimidad y accesibilidad (Bencomo, 2011; Muñoz, 2014).

De este modo el espacio colectivo comunal es aquel que linda con los espacios de individualidad y domesticidad, y son aquellos en los que prima el encuentro entre vecinos y miembros de un barrio y permiten la construcción de relaciones sociales y de redes de apoyo entre las personas.

### 1.2.3 Cohesión Social

El hábitat humano es resultado de las acciones sociales sobre un soporte espacial (Giglia, 2012), y por lo tanto lo que suceda en el espacio afecta de manera inexorable a las personas que lo habitan.

La ciudad dispersa y «fragmentada, (...) físicamente despilfarradora, socialmente segregada, económicamente poco productiva, culturalmente miserable y políticamente ingobernable» (Borja & Muxí, 2003) es, en la práctica, un artefacto de negación de libertades urbanas, segregación espacial y erosión de los vínculos entre las personas y la sociedad.

En las últimas dos décadas los procesos de segregación residencial y social se han agudizado debido a la constante expansión horizontal de la ciudad transformando las dinámicas de movilidad y la distribución espacial de la población entre barrios y áreas de diferenciación social (“La dimensión espacial de la cohesión social,” 2007), de hecho «la segmentación residencial plantea un problema en que confluyen efectos que provienen del mercado, de las políticas públicas y de la sociedad civil» (CEPAL, 2007).

Si bien los principales problemas que obstaculizan una mayor cohesión social en las ciudades latinoamericanas de hoy radican en problemas de orden político como «las bajas tasas de crecimiento, las restricciones en el mundo laboral, la disociación entre activos materiales y simbólicos, la negación del otro, el fomento del individualismo, la complejidad y fragmentación del mapa de actores sociales (...)» (CEPAL, 2007) es posible aportar de manera positiva al conflicto desde el espacio. Como se dijo en el sub-capítulo 1: la existencia es espacial, es en el espacio colectivo, sobretodo, en que es posible construir ciudades, por lo tanto sociedades, más cohesivas.

**Cohesión Social** | El concepto de cohesión social es esquivo, sus connotaciones son ambiguas y abarcan un gran espectro de disciplinas. Per se, la cohesión social evoca «un anhelo de comunidad ante un esce-

nario de globalización y transformaciones profundas, que muchos asocian con una mayor fragmentación social y una pérdida de lazos estables.» (CEPAL, 2007). Si bien no existe una definición inequívoca del término es posible sugerir una noción que permita exponer su importancia. En primera instancia, las ciencias naturales definen cohesión con un matiz estructural útil para aproximarse a la definición desde lo social:

*«(...) el cruce de tres variables que relacionan los elementos dados de un conjunto, a saber: la distancia entre los elementos, la integración entre ellos y el todo y la fuerza que los conecta» (CEPAL, 2007)*

Por lo tanto, guardando las analogías, desde la vida en sociedad se entiende la cohesión como el amalgama socio-espacial de las brechas o diferencias de bienestar entre los individuos, las mecánicas que integran a las personas a la dinámica social y los vínculos de pertenencia a la sociedad (CEPAL, 2007).

De la misma manera, desde la sociología es posible definir la cohesión social como «la capacidad de consenso entre los miembros de una sociedad para cooperar en actividades que garanticen su supervivencia y prosperidad» (Stanley, 2003) (imagen 1-13), es decir, cuando una sociedad puede crear acuerdos para alcanzar metas cuyos frutos beneficiaran a la mayoría en un ámbito de tolerancia y aceptación de las particularidades de cada individuo o grupo y los dispone a vincularse entre si o considerarse parte de un todo social (CEPAL 2007).

De este orden de ideas se desprenden algunas nociones que se relacionan con la cohesión social y que permiten definirla:

- El *capital social*, el «patrimonio simbólico de la sociedad» (CEPAL, 2007), es la capacidad de mantener un conjunto de valores, «normas, redes y lazos sociales de confianza» (ibid.) que permiten preservar la socie-





1-13

dad colectiva y resultan en agentes que contribuyen en la construcción de una sociedad cohesiva.

- La *integración social*, «proceso dinámico (...) que posibilita a las personas participar del nivel mínimo de bienestar que es consistente con el desarrollo alcanzado en un determinado país.»(ibid.) De esta forma se construyen mecanismos para evitar la marginación de derechos y recursos.

- La *inclusión social* es la capacidad de un sistema social de, además de contar con que los individuos se adapten para incorporarse a ella, esta también supone un esfuerzo de adaptabilidad para incluir a una diversidad de individuos y grupos (CEPAL, 2007; “La dimensión espacial de la cohesión social.” 2007).

Por lo tanto, «la cohesión social es un fin y un medio a la vez» (CEPAL, 2007), es el resultado de condiciones espaciales y políticas adecuadas que permitan la construcción de pertenencia e inclusión.

**Dimensión Espacial** | La cohesión social tiene un componente objetivo, las mecánicas de inclusión y exclusión, y un componente subjetivo, las percepciones de las personas. Se aborda los mecanismos que procuran ó evitan la cohesión social desde la perspectiva de su dimensión espacial, es decir, desde la espacialidad de los fenómenos de segregación que se involucran.

Alvaro Niño afirma que la ciudad es la plataforma que provee a la existencia de su dimensión social (Niño, 2004), es decir, de la espacialidad del encuentro y la expresión. De la misma manera Jordi Borja coincide «la ciudad es la gente en la calle» (Borja & Muxí, 2003), por lo tanto, solo en la calle, el espacio colectivo, es donde la gente se encuentra, se desplaza y se expresa (imagen 1-13). La secuencia es evidente:

*«El espacio público define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes.»*

*(Niño, 2002)*

Borja y Muxí citan al a director de planeamiento de la ciudad de Londres que afirma: «La mercadería más importante que se intercambia en una ciudad es la conversación, la información cara a cara, la murmuración»(Borja & Muxí, 2003) y evidencia la necesidad de espacios colectivos que construyan una «la ciudad del intercambio y de la diversidad» (Borja & Muxí, 2003).



### 1.3 PANORAMA DE LA VIVIENDA SOCIAL

«Las bestias tienen madrigueras; el ganado, establos; los carros se guardan en cobertizos y para los coches hay cocheras. Sólo los hombres pueden habitar. Habitar es un arte. Únicamente los seres humanos aprenden a habitar»  
— Ivan Illich

#### 1.3.1 Panorama Europeo

En los sub-capítulos anteriores se hizo un recuento teórico de la importancia de reivindicar la noción del habitar y en consecuencia el trascendente lugar en la vivienda y su conexión con la ciudad como herramienta de construcción de ciudad. En las secciones siguientes se realiza un recorrido *a vuelo de pájaro* de los orígenes, desarrollo y situación actual de la vivienda social.

La vivienda social<sup>1</sup> más que un objeto arquitectónico, es un *proceso*; constructivo, social, urbano, económico y político en el cual la satisfacción de una necesidad fundamental es tan solo un aspecto del espectro de implicaciones y posibilidades que conlleva.

Inglaterra fue la precursora en el acto de abordar la vivienda social como un problema social (Moya, 2008). Frente a las consecuencias de la industrialización compulsiva a finales de siglo XIX, condiciones de sanidad y hacinamiento deplorables, se hizo necesario la generación de las primeras soluciones habitacionales y la primera legislación sobre vivienda social (Benevolo, 1977; Moya, 2008).

Los fenómenos, rápido crecimiento económico y migración masiva, que se dieron en Londres en ese momento, y posteriormente en Amsterdam, Berlín, París y otras ciudades Europeas, se desarrollaron en episodios que marcan el momento en que la vivienda social fue reconocida como un problema de incontables repercusiones (Moya, 2008):

- Rápido desarrollo económico.
- Migración de grandes contingentes desde el campo que degeneraría en grandes masas de pobreza.
- Efectos de la migración masiva: «pestes, (...), delincuencia, revueltas, revolución, que finalmente afectan

a toda la sociedad...» (Moya, 2008)

- Primeras respuestas de vivienda social, infra-vivienda o conventillos (tenements, lodging houses, back-to-back, etc.)
- Primeros estudios sobre las condiciones de vida en los slums además de las primeras leyes al respecto.
- Creación de movimientos sindicales y filantrópicos con el objetivo de afrontar el problema de la vivienda.
- La aparición del London County Council, primera institución en abordar la vivienda social, con soluciones técnicas y sociales para afrontar el problema.

Como resultado de estos procesos se implementaron por vez primera barrios de vivienda social durante la primera década del siglo XX (imagen 1-14). De la misma manera ocurrió en otras capitales Europeas como Amsterdam y Berlín en las que las soluciones de vivienda social fueron innovadoras y constituyen modelos paradigmáticos.

**El modelo de VS en Holanda** | A pesar de que Inglaterra fue el primer país en abordar el problema de la vivienda, Holanda fue la primera en hacer efectivo un conjunto de leyes y medidas para una gran población. Afectada por los estragos de la revolución industrial, las malas condiciones de vida dan lugar a una fuerte crítica en la sociedad lo cual impulsa la Ley de Vivienda, Woningwet, en la primera década del siglo XX. Constaba de tres conceptos que rigieron durante más de 60 años:

«(...) el planeamiento urbano de ámbito municipal, el control de las condiciones de las viviendas y la financiación (...) para la construcción de VS (vivienda social)» (Moya, 2008)

En primer lugar, Woningwet vincula a la vivienda social y al espacio público a través de la planeación urbana de forma que los municipios deben crear áreas residenciales que incluyan «plazas, calles, canales y el

1. El término Vivienda Social se abreviará como VS







1-14



1-15

Imagen 1-14 Fachada del Milkstate Bank en Londres

Fuente: Web Garton Jones, <http://www.gartonjoneswestminster.com/current-developments/millbank-estate/>  
Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-15 Fachada de Kraaipanstraat, Transvaalbuurt en Alemania

Fuente: i am Amsterdam, <http://www.iamsterdam.com/en/amsterdam-qr/oost-watergraafsmeer/217>  
Acceso: 05.03.2016

2. En el caso de Amsterdam la Vivienda Social llega el 52% del total y el régimen de tenencia que predomina es el de alquiler, con 82%. (Moya, 2008)

resto de los elementos que se requieren para hacer una ciudad.» (Moya, 2008)

Seguido, la Ley de Vivienda aseguraba el control de la calidad de la vivienda a través del control de «condiciones mínimas de la vivienda» (Moya, 2008). Estas condiciones no se limitaban a temas de habitabilidad sino a la especulación y a evitar el hacinamiento.

Tercero, esta ley promovió la ayuda financiera para la construcción de viviendas a través créditos y sistemas de financiamiento, «Estas ayudas habían financiado durante décadas la edificación masiva de viviendas sociales y la ejecución, por parte de los Ayuntamientos, de la urbanización.» (Moya, 2008). Además procuraba un porcentaje de unidades para el alquiler y el préstamo como modalidades alternativas para brindar viviendas dignas (imagen 1-15). De esta manera se entiende a la gestión de la vivienda como un tema que abordó la política pública desde diversos frentes que garantizaba calidad de vida e integración al tejido urbano de la ciudad (Moya, 2008).

Cabe hacer énfasis en que en Holanda las sociedades filantrópicas y el cooperativismo formaron parte importante en los procesos de consolidación del modelo de vivienda social. Estas impulsaron leyes y ejecutaron soluciones de vivienda de calidad. Esto se evidencia en algunas ciudades en las que el número de viviendas sociales supera el 50% del total de viviendas existentes<sup>2</sup>. De la misma manera, el régimen de tenencia de la vivienda social que predomina es el de alquiler, «de manera que las cooperativas siguen manteniendo la propiedad de las viviendas y siguen dando satisfacción a la necesidad de habitar de la población» (Moya, 2008) (imagen 1-16).

La sociedad holandesa, históricamente, «ha dado mucha importancia a los aspectos sociales, culturales y económicos en el urbanismo» (Moya, 2008). Su política y gestión da prioridad tanto al paisaje urbano y el medio ambiente como también a la accesibilidad

y calidad de la vivienda. Desde la década de 1990 la política de vivienda social ha sido profundamente influenciada por el Documento Heerma, «una serie de reformas de calado que modificaron todo el escenario descrito.» (Moya, 2008). El documento promovió dos acciones importantes:

*«(...)el gobierno central redujo las ayudas públicas a la urbanización pública municipal (...) y a la promoción de VS (...).» (Moya, 2008).*

*«(...) puso punto y final al sistema de financiación de estas ayudas, basado en préstamos del gobierno central.» (Moya, 2008)*

La reducción de ayudas públicas produjeron que los Ayuntamientos holandeses ya no urbanicen y dependan de la colaboración público-privada, por lo tanto el suelo ya no es de propiedad pública. Además, las empresas municipales de vivienda, que un principio fueron las que construyeron un modelo sólido y efectivo de Vivienda Social, fueron absorbidas por corporaciones. Finalmente el vuelco de la oferta de vivienda de interés social hacia el mercado sometió a las empresas públicas a apoyarse en los recursos provenientes del parque de viviendas sociales de alquiler y la promoción de viviendas de libre mercado (Moya, 2008).

En la actualidad, los procesos de mercantilización mencionados han generado un incremento en el costo de la vivienda en general debido a la escasez de producción de vivienda de promoción pública. Este encarecimiento ha generado que poblaciones que en un inicio fueron beneficiadas por los programas de Vivienda Social y ahora pertenecen a la clase media, debido a un incremento en su capacidad adquisitiva, opten por permanecer en viviendas para un grupo al cual ya no pertenecen.





1-16



1-17

Imagen 1-16 Eigen Haard de De Klerk, en el Spaardammerbuurt de Ámsterdam

Fuente: Architectuur Fotograaf, <http://www.architectuur-fotograaf.eu/?media-tags=amsterdam&paged=21>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-17 Frankfurter Hof, en el Siedlung Römerstadt, Frankfurt, 1925-1930

Fuente: Damian Brenninkmeyer, <http://damian-brenninkmeyer-architecture.com>

Acceso: 05.03.2016

3. «la ciudad se interrumpe en su crecimiento para, respetando las áreas agrícolas, formar un anillo verde agrícola, que rodea la ciudad tradicional» (Moya, 2008)

Ante este fenómeno que ha frenado el crecimiento del parque de viviendas en Holanda se experimentan nuevas formas de gestión que estimulan la rotación de las personas bajo regímenes de alquiler cuyas cuantías dependen de los ingresos del arrendatario y su decisión de ocupar una vivienda diferente (Moya, 2008). Estos procesos no-deterministas aseguran estabilidad residencial y «cierta heterogeneidad social en los barrios y contrarresta procesos de segregación social del espacio» (Moya, 2008) debido a que se permite la permanencia de la clase media junto a las clases beneficiadas por la vivienda social actual.

**El modelo de VS en Alemania** | Pese a la tormentosa historia de Alemania durante el siglo XX su desarrollo en cuanto a temas de vivienda resultó el siguiente paso en la forma de asumir el problema de la vivienda (Moya, 2008). La gestión de la vivienda social se vincula con los trabajos de reconstrucción de las ciudades tras las dos guerras mundiales en las que fueron arrasadas. La creación de nuevos barrios obreros y colonias residenciales, Siedlungen, fue liderada por los esfuerzos del Movimiento Moderno de las décadas del 20 y del 30 y cuyas investigaciones hacen ecos hasta la actualidad (Moya, 2008)

Debido a esto:

*«(...) la vivienda en Alemania experimenta en esos años un empuje tan grande y en tantos ámbitos, que se puede hablar de una nueva época en la vivienda, de un periodo de madurez en la definición de políticas de vivienda de carácter integral, que no volverá a repetirse en Europa con esa brillantez.» (Moya, 2008)*

Algunos ejemplos de Siedlungen paradigmáticos fueron aquellos construidos en Frankfurt (imagen 1-17 y 1-18) a manos de «Ernst May —el arquitecto que dirigió desde el Ayuntamiento la realización de las barria-

das de VS» (Moya, 2008) y cuyos fructuosos resultados se fundamentaron en cinco directrices:

- **Planeamiento**, a través de estrategias de densificación como el cordón verde<sup>3</sup> «la ciudad (se desarrolla) en núcleos bien articulados entre sí y con el territorio, apoyándose en la estructura existente y completándola con las nuevas Siedlungen» (Moya, 2008)

- **Arquitectura**, se piensa la vivienda con una nueva óptica, la moderna, y se desarrolla una nueva vivienda mínima, aquella «vivienda digna en tamaño y condiciones de iluminación y ventilación, también en relación a la construcción, y a la financiación de la misma.» (Moya, 2008)

- **Industrialización**, la aplicación de principios industriales a la vivienda permitió la reducción del «precio de la vivienda de manera notable. (...) se realizaron importantes investigaciones para normalizar algunos de los elementos básicos de la vivienda, como la escalera, la cocina, las ventanas, y finalmente los elementos más pesados, los muros y los forjados, realizados con hormigón aligerado.» (Moya, 2008)

- **Financiación**, diferentes formas de financiación se pusieron en marcha, adquisición y alquiler, de manera que los costos estuvieran acorde a los salarios mínimos de aquel momento.

- **Mobiliario**, la influencia moderna influyó en el diseño del mobiliario, el cual «aumentaba enormemente el rendimiento del espacio. Mobiliario con tamaños adecuados para cada espacio, (...) una nueva manera de entender los muebles en la vivienda.» (Moya, 2008)

Posterior a la gran destrucción causada en la Segunda Guerra Mundial Alemania se ve obligada a implementar modelos de vivienda masiva debido a la inmensa demanda. Consistió en una respuesta al enorme déficit de vivienda, «produjo la promoción de barridas de VS cada vez más grandes, de zonas habitacionales más densas, con edificios más altos.» (Moya, 2008). El concepto de vivienda social cambia de enfo-



1-18



1-19

Imagen 1-18 Proyecto de vivienda social en Siedlung Römerstadt, Frankfurt, 1925-1930

Fuente: Ernst May Gesellschaft, <http://ernst-may-gesellschaft.de/ernst-may/werkuebersicht/frankfurt-1925-1930.html>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-19 Märkisches Viertel, Berlín Oeste

Fuente: GESOBAU, <https://www.gesobau.de>

Acceso: 05.03.2016

4. «Seis estructuras residenciales, que antes de la guerra eran manzanas cerradas, habían sido bombardeadas intensamente hasta provocar su destrucción casi total. Allí se construyeron 12 grandes bloques lineales paralelos de orientación Norte-Sur.» (Moya, 2008)

que, se subordina la construcción de comunidad y se prioriza la satisfacción de la necesidad (Moya, 2008).

Por lo tanto «Los barrios crecen en tamaño, se multiplica el número de sus viviendas por diez, los edificios aumentan espectacularmente en altura, y en consecuencia, su diseño evoluciona.» (Moya, 2008)

La vivienda masiva (imagen 1-19) toma la posta y se producen soluciones residenciales acorde a los principios modernos: bloques de alta densidad emplazados en jardines urbanos; la ciudad futura de Le Corbusier y Walter Gropius como la propuesta de Grindelberg Wohnhochhäuser<sup>4</sup> en Hamburgo, una de las propuestas más contundentes en este abordaje del problema de la vivienda.

Tras la caída del muro de Berlín el país heredó de la R.D.A. un conjunto de medidas de regulación de la distribución de la vivienda social las cuales constituyen los derechos de ocupación hasta la actualidad:

*«(...) permite a los municipios proveer de albergue digno a personas necesitadas. Se trata de acuerdos entre el municipio y una empresa residencial, tradicionalmente sin ánimo de lucro, para ubicar a una determinada cantidad de personas en un tiempo determinado.» (Moya, 2008)*

De la misma manera, la regulación de alquileres es aún de gran trascendencia para «la seguridad social y la calidad urbanística del país» (Moya, 2008) pues establece elementos de protección al inquilino:

*«Este no puede ser expulsado de su vivienda a no ser que se convierta en una carga crónica para los vecinos o se niegue por varios meses a pagar el alquiler.» (Moya, 2008)*

Para mediados de la década de los 90' «en Alemania Occidental casi dos millones de hogares recibían esta

ayuda, en Alemania Oriental unos 660.000» (Moya, 2008). Durante el año 2002 las leyes de Vivienda Social fueron abolidas debido a la continua protesta de la sociedad y el cuantioso uso de fondos públicos por parte de empresas e inversionistas (Moya, 2008). Si bien el sistema de vivienda social «fue un elemento básico de mejora del estándar de vida de la población»(ibid.) desde lo arquitectónico y urbano no superó la trascendencia que alcanzó durante la primera mitad del siglo XX.

El declive de la relevancia de las políticas de Vivienda Social en Alemania se debe a una serie de circunstancias que, en general, son factor común de todos los sistemas actuales:

Tensiones en el modelo de desarrollo económico que, bajo presiones políticas de recursos, desvincula «el crecimiento del parque residencial y el progreso económico o social»(ibid.) por lo que la generación de vivienda recae en manos del mercado privado.

En 2001 se promulgo la Wohnraumförderungs-gesetz, «Ley de promoción del espacio residencial» la cual promueve «administrar mejor el parque residencial existente, (y) la reducción oficial del porcentaje de la población declarado como objeto de la ley»(ibid.) por lo que:

*«(...)ya no se trata de asegurar buenos estándares a las amplias capas de la población, sino de preocuparse solamente de aquellos que por sus propios medios no pueden proveerse de vivienda.» (Moya, 2008)*

El factor definitivo en el cambio de enfoque en las políticas de Vivienda Social radica en las «dificultades para manejar el sector de la vivienda por parte de las instituciones públicas.» (Moya, 2008), debido a la polarización de la sociedad y la política, la crisis de recursos y al modelo insostenible frente a las presiones







1-20



1-21

Imagen 1-20 Viviendas Virgen del Sagrario, 1955

Fuente: Historias Matritenses, <http://historias-matritenses.blogspot.com/2011/03/el-barrio-de-la-concepcion-madrid.html>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-21 Viviendas Colonia El Viso, Madrid 1955

Fuente: Madrimasd <http://www.madrimasd.org/>

Acceso: 05.03.2016

5. Se cita el discurso dado por el falangista R. Fernández sobre el sueño de la «Ciudad en Movimiento»: «... no construir barriadas obreras aisladas que no es otra cosa que llevar la diferenciación de clases a la arquitectura(...). Cuando el ideal sería que en los distintos pisos de una misma casa pudieran habitar, indistintamente, personas de distinto rango social» (Díaz, 2007)

del mercado.

Después de noventa años de historia en Alemania, la vivienda social sufrió transformaciones nuevamente, si bien fue un «sistema de VS como parte estructural del desarrollo del país, la dimensión social esta seriamente debilitada.»(ibid.) por lo que las actuales políticas y administraciones se han visto en la necesidad de reformular el modelo y producir «políticas de desarrollo sostenible, en sus aspectos económicos y ecológicos.»(ibid).

**El modelo de VS en España** | Al igual que en el resto de Europa, España fue parte de importantes sucesos que marcaron el desarrollo de su modelo de Vivienda Social. Posterior al fracaso de la vivienda obrera del siglo XIX (Benevolo, 1977) las soluciones promovidas por el estado se inician a partir del final de la Guerra Civil en el año de 1939 ante la necesidad de reconstruir Madrid tras tres años de sitio (Díaz, 2007).

*«En medio de una España que se transformaba en un país cada vez menos agrario y más urbano. La ciudad creció desmesuradamente, (...) este crecimiento masivo, rápido y dominado por la miseria de los nuevos inmigrantes, pobres, que abandonaban el campo para instalarse en la ciudad, acelerando un proceso comenzado décadas atrás» (Díaz, 2007)*

Ante estas circunstancias las soluciones para la vivienda jugaron ideales progresistas<sup>5</sup> en respuesta a las condiciones de vivienda obrera del siglo XIX, «mínima y antihigiénica» (Díaz, 2007), que fracasaron en su ejecución (Díaz, 2007). Sin embargo estos primeros ensayos sirvieron de fundamentos para que, luego de la transición política de 1978 tras la caída del franquismo, se aplicaran las primeras normativas de vivienda social, llamada vivienda protegida.

Sin embargo, el ideal de vivienda integradora y digna tendría que enfrentarse a las concepciones con-

servadoras de la época que intentaban perdurar la división de clases sociales a través de la segregación espacial al situar las «masas obreras (...) en núcleos satélites de población con vida material autónoma, en fácil contacto con su comarca rural.» (Díaz, 2007). De forma contraria, el ideal falangista del «barrio urbano ideal se basa en la desaparición de las barreras clasistas y en la familia como forma superior al individuo»(ibid.). De estos diálogos surgieron los primeros prototipos de Planes de Vivienda en los que era evidente la necesidad de condiciones de habitabilidad adecuadas:

*«(...)la separación en habitaciones del matrimonio y de los hijos por sexos(...) y con unos mínimos higiénicos (ventilación, orientación, iluminación, agua) conforme a las diferentes características regionales.» (Díaz, 2007)*

De esta manera el proceso de la vivienda social en España es definido durante el siglo XX en momentos:

- La Junta de Reconstrucción sucede en 1939 cuando el Instituto Nacional de Vivienda (INV) y la Dirección General de Arquitectura (DGA) armonizan esfuerzos para reconstruir las zonas devastadas por la guerra civil. Enfocan esfuerzos en dos frentes: La reconstrucción de la ciudad y la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. En este proceso, a pesar de las intenciones de superar las clases sociales y la segregación, la práctica se llevó a cabo al construir anillos verdes concéntricos que separaron nuevamente los barrios obreros.

- Regiones Devastadas fue el nombre dado a la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones (DGRDR) y fue la encargada de redactar Planes de ordenación para las expansiones de los barrios destruidos a las afueras de Madrid. Se ejecutaron soluciones de vivienda importantes «porque erigirá algunos bloques según los parámetros falangistas de cohabitación



1-22



1-23

Imagen 1-22 Ampliación del Barrio de la Concepción, Madrid 1958

Fuente: Madrimasd <http://www.madrimasd.org>

Acceso: 05.03.2016

Imagen 1-23 Ampliación del Barrio de la Concepción junto a edificio precedente, Madrid 1958

Fuente: Madrimasd <http://www.madrimasd.org>

Acceso: 05.03.2016

6. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, índice de referencia económico. Equivale a un salario mínimo, en el año 2014 fue de 513.51€ mensuales y 6.390,13€ anuales

de clases sociales» (Díaz, 2007). Los bloques de vivienda mínima de una a tres plantas variaban en número de habitaciones y áreas, 50—100m<sup>2</sup>, en función de hospedar diferentes configuraciones de familias según su composición y recursos.

- El Ayuntamiento de Madrid, durante 1943, construye las primeras modelos habitacionales de viviendas mínimas para funcionarios públicos, de la misma manera el Instituto Nacional de Vivienda, creado en 1939, resultó el encargado de gestionar y aprobar los proyectos de vivienda protegida. Estos atributos le permitieron realizar concursos los cuales abrirían «las puertas(...) al camino de la experimentación y la investigación» (Díaz, 2007). Durante la década de 1940 el INV formuló las primeras propuestas de vivienda mínima, 36m<sup>2</sup>, en bloques adosados de varias plantas.

- El Plan Nacional de Vivienda de 1955 fue el re-planTEAMIENTO del modelo de Vivienda Protegida el cual aspiraba a la construcción de 76.000 viviendas al año. Se propusieron nuevas tipologías bajo principios modernos: «construir la vivienda funcional (...) es decir, «todo cuanto sin necesidad funcional encarezca innecesariamente la construcción» (Díaz, 2007). Además, por vez primera se hace uso de la auto-construcción como proceso para acelerar el proceso y el estado de tuvo su actividad en los procesos constructivos y la reserva para casos en los que la iniciativa privada no era capaz de proseguir (imagen 1-20).

- La Política de Poblados, 1954-1955, fue una legislación de vivienda promulgada por el INV que produjo los ejemplos de mayor calidad. Consistió en construir 15 poblados, núcleos urbanos, que comprendieron 12.086 viviendas. Estos suponen la mayor «aportación de la arquitectura española a la vivienda social en todo este período. Aportan (...) una plasticidad, un lenguaje y una estética de alto valor.» (ibid. p331). La mayor parte de las intervenciones consistió en viviendas unifamiliares adosadas y bloques de 4 a 5 plantas (imagen

1-20).

- El II Plan Sindical fue la respuesta a la merma de superficie habitable en la VS para ser considerada de Tipo Social entre 1956-1957. Se ejecutaron 50.000 viviendas en bloques de alta densidad (imagen 1-22 y 1-23).

En el periodo de 1939-1957 la vivienda social en España sufrió innumerables cambios, tanto en lo arquitectónico y lo urbano como en lo político y social. Pese a las circunstancias políticas durante la dictadura de Francisco Franco, las nuevas leyes de vivienda permitieron «la aportación que para entonces realizaban una joven generación de arquitectos, retomando en algún grado postulados racionalistas» (ibid. p337) para la aplicación de modelos de habitabilidad dignos y de mayor calidad arquitectónica. Sin embargo, fruto de ideales obsoletos de épocas pre-republicanas, el segregar las nuevas soluciones en las periferias de Madrid se las aisló de «servicios y equipamientos colectivos (y) sin las condiciones adecuadas para que en ellos naciera la vida urbana» (Díaz, 2007). Las décadas siguientes, con un afán político antes que arquitectónico, se «produjo un urbanismo y una construcción de viviendas que favorecieron la marginación y el deterioro social de los nuevos barrios» (ibid. p338).

El modelo actual de vivienda social se denomina *Vivienda de Protección Oficial*, VPO, cuyo objetivo es «Ofrecer vivienda a las familias que, con ingresos hasta de cuatro veces el salario mínimo inter-profesional, tienen dificultades de acceso al mercado inmobiliario actual(...)» (Morillo Torres, 2004). No existe un régimen uniforme, sin embargo la mayor parte se acoge a las normativas de VPO del Plan de Vivienda del Estado (Ministerio de Fomento, n.d.). Según el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente — Uruguay, n.d.) la Vivienda Protegida:

- Se accede o adjudica de acuerdo al nivel de ingresos: rentas que no excedan dos veces y media el salario





1-24



1-25

Imagen 1-24 Proyecto Nemausus en Nîmes, Jean Nouvel, 1985  
Fuente: HIC <http://hicarquitectura.com/2014/05/aeb-02-jean-nouvel-nemausus-nimes/>

Acceso: 015.05.2015

Imagen 1-25 Vivienda pareada para obreros en Sunila, Alvar Aalto, 1938  
Fuente: <http://www.ncmodernist.org/aalto.htm>

Acceso: 015.05.2015

7. La carga económica del pago de vivienda, alquiler o compra, no supera el 30% del ingreso de los hogares en los países mencionados. (Moya, 2008)

8. «Los países con P.I.B. más alto, como Francia y Alemania, tienen los porcentajes más altos también de viviendas en alquiler, 44% y 57% respectivamente.» (Moya, 2008, p. 213)

mínimo IPREM<sup>6</sup> y se somete a una lista de espera. Además, es necesario que la vivienda a la que se aspira, si es gestión privada, no supere los 80.000€. Finalmente se requiere una entidad bancaria que asegure un financiamiento a 25 años.

- La VS en España esta disponible en calidad de Alquiler, Adjudicación, Cooperativa y Propiedad compartida.
- Bajo la clasificación de vivienda protegida oficial, tanto promotor como comprador están sometidos a condiciones legales:
- El promotor/constructor no debe vender la vivienda a un precio mayor al establecido por el organismo de vivienda. A cambio se el beneficio de financiación pública de hasta el 80%.
- El comprador debe ser domicilio habitual y en el caso de venta el precio lo dicta el organismo de vivienda

Sin embargo, la VS en España es presa de vuelcos económicos y presiones políticas, de la misma forma que en el resto de Europa (Díaz, 2007; Morillo Torres, 2004; Palacios García & Vinuesa Angulo, 2010). El modelo de alquiler y de adjudicación ha sufrido a causa de los movimientos del mercado y normativas que no son capaces de adaptarse a las dinámicas actuales. La mayor deficiencia radica en la poca flexibilidad (Morillo Torres, 2004):

- La vivienda protegida de venta a superado casi en su totalidad a la vivienda de alquiler en contraste con los modelos de Suecia y Alemania.
- No existe un parque de viviendas social gestionado por la administración pública y por lo tanto el modelo sufre frente a la poca capacidad de competir en el mercado debido a limitaciones legales en cuanto a la venta o uso.
- La diferencia de precios de mercado de las viviendas debido a la falta de sistemas de apoyo a los compradores.

■ Ausencia de controles estatales que impida la especulación de predios peri-urbanos y la subsecuente expansión horizontal de la ciudad.

**El Modelo Europeo** | El proyecto de la VS en Europa es el resultado de un siglo de sucesos económicos y políticos que lo forjaron como un modelo efectivo y accesible. Este se fundamenta en tres premisas (Morillo Torres, 2004):

- Toda vivienda es considerada social, es decir, un derecho y por lo tanto una prioridad de la administración pública.
- La política en contra de la exclusión social frente a la diversidad de grupos sociales que estructuran la población a influenciado en los modelos tipológicos y distribución de áreas de los proyectos.
- La construcción de un parque de viviendas sociales de administración pública o colectiva que le permite conservar un stock con el cual protegerse contra la especulación del mercado especulativo.

Estas características son el resultado de un conjunto de políticas que, en en el amplio espectro, establecen una fundamentación normativa (Parlamento Europeo, 1996):

- Reglamentación de las normas mínimas aplicables a la vivienda.
- Control de los alquileres del sector privado.
- Oferta de viviendas sociales de alquiler.
- Énfasis en la calidad de la vivienda y las ayudas individuales.

La *gestión* de la vivienda social en la Unión Europea no apunta solo a redistribuir recursos y salvar necesidades, es en si un «factor de cohesión social en un entorno de cohesión social saludable» (Moya, 2008). La tendencia es «hacia la persona y hacia la iniciativa privada» (ibid.); ayudas estatales para financiar<sup>7</sup> los alquileres o pagos de compra, además de apoyo a entidades sin ánimo de lucro de promoción de VS. Se trabaja para construir un stock social controlado por la



1-26



1-27

administración o entidades sin ánimo de lucro lo que resulta en un actual 32% de VS del total<sup>8</sup> del parque de viviendas en la Unión Europea. El modelo de alquiler social resulta en la concepción de la vivienda como bien de uso y no bien de cambio lo cual asegura el derecho a la vivienda debido a la circulación de usuarios (Moya, 2008; Rodríguez & Sugranyes, 2004).

La *implantación* de la VS en Europa ocurre, de preferencia, en el tejido urbano consolidado por lo que se logra «evitar la invasión despilfarradora de terrenos naturales, recuperar bolsas vacías, reutilizar espacios con nuevos usos, o densificar» (Moya, 2008, p. 216). Además, en búsqueda de diversidad urbana los proyectos fomentan la mixtura de usos al fragmentar los sectores en conjuntos de 35 a 50 viviendas con «equipamientos y dotaciones comunes» (ibid.). De la misma manera, al promover proyectos de tamaños reducido permiten «ajustarse a la diversidad sociológica actual.» (ibid.) lo cual permite generar tipologías flexibles. Los espacios colectivos son atendidos con constante mantenimiento. Existe un importante componente de participación ciudadana en los proyectos en todas sus etapas de desarrollo.

La *edificación* de VS en la Unión Europea se enfoca, preferentemente, en los bloques más que en la vivienda uni-familiar. Este «permite densificar ciudades con larga tradición de uni-familiares» (ibid.) debido a la relación de escala y costo. Además, por economía de medios las unidades de habitación optan por la «reducción del número y superficie de las zonas húmedas a favor de las habitaciones(...) y de almacenaje.» (ibid. p214).

Imagen 1-26 Vivienda en Brunnenhof en Zurich, GIGON architects, 2004\_2007

Fuente: <http://www.gigon-guyer.ch/en/buildings/residential/#g-2024>

Acceso: 015.05.2015

Imagen 1-27 Viviendas en SAVONNERIE HEYMANS OLD en Bruselas, MDW ARCHITECTURE, 2005-2011

Fuente: [http://www.mdw-architecture.com/en/projects/Savonnerie\\_Heymans/4/](http://www.mdw-architecture.com/en/projects/Savonnerie_Heymans/4/)

Acceso: 015.05.2015



### 1.3.2 Panorama Latinoamericano

El modelo Europeo fue fruto de procesos histórico-culturales durante el siglo XX cuyo clímax sucede durante la reconstrucción post-guerra y la igualdad social (Moya, 2008). En contraste, la vivienda social en Latinoamérica es el resultado del lánguido intento de proveer vivienda ante el colosal déficit que plagó la región desde los años 50 (Gilbert, 2001) fruto de masivas migraciones rurales hacia las ciudades. Según la CEPAL (Chirivi, Quiroz, & Rodríguez, 2011; Parlamento Andino, 2010), las políticas de vivienda durante la segunda mitad del siglo XX, sí es que hubo alguna<sup>1</sup>, se limitaron a la actuación del estado en un papel limitado de proveedor. Como resultado el mercado de la construcción y financiación se enfocaron en la demanda de mercados con mayores ingresos (Chirivi, 2011; Videla, 2010) por lo que la vivienda social fue, desde un inicio, segregada.

Es posible identificar dos causas por las cuales el modelo de VS devino en las cuestionables soluciones de la actualidad (Chirivi et al., 2011; Gilbert, 2001; Held, 2000; Rodríguez Chumillas, 2006; Salingaros, Brain, Duany, Mehaffy, & Philibert-Petit, 2007):

En primera instancia *negligencia política*; la mayoría de constituciones en la región declaran el acceso a la vivienda como un derecho fundamental la puesta en práctica se ve truncada por la ausencia de políticas habitacionales aptas para las condiciones económicas y sociales de cada país.

*«Los gobiernos debían formular una política para el sector habitacional tal como lo hacen para los sectores de salud, educación y empleo. Tal política tendría que reconocer que la vivienda impacta al sector social y al económico, y que contribuye tanto a la producción como al consumo.» (Gilbert, 2001, p. 7)*

Esto se debe a que la vivienda se subordina frente a indicadores como las exportaciones, fuentes de ener-

gía o redes de transporte debido a que no se estima como un «elemento integral de la política macro-económica porque la consideran parte del consumo y no parte de la inversión» (Gilbert, 2001, p. 12). Es decir, la vivienda no es concebida como un proceso de importantes implicaciones que influyen los múltiples aspectos de la vida en las ciudades (Gilbert, 2001).

El déficit<sup>2</sup> (tabla 1-1) de la última década compone el 54% del inventario de viviendas en Latinoamérica (BID, 2012; Gilbert, 2001) y para «252 millones de personas en condiciones de pobreza» (Chirivi et al., 2011, p. 1) hacen falta 22,7 millones de viviendas para satisfacer sus necesidades habitacionales. «...el déficit (...) de la región “a crecido año tras año”» (Gilbert, 2001) caracterizado por:

- Déficit *cuantitativo*, inaccesibilidad a la vivienda debido a su costo y mantenimiento, 37% del total de hogares.
- Déficit *cualitativo*, deficiencias físicas en el inventario de vivienda existente, 31% del total de hogares.

Según la CEPAL y el BID, «Claramente los recursos públicos son insuficientes (...)» (BID, 2012), por lo que resulta necesario reformular la óptica desde la cual se aborda el problema de la vivienda a modelos y gestiones sustentables.

La *negligencia social* por parte de los gobiernos es la razón por la cual la vivienda social en Latinoamérica evolucionó excluida de las prácticas sociales y del mercado debido a que su enfoque fue solo en los estratos más deprimidos de la sociedad (Held, 2000). Sin embargo, según Gilbert (2001), «El problema con la vivienda es que ésta abarca todos los grupos; todos excepto los más ricos necesitan ayuda para obtener una casa.». En este sentido, el mayor impedimento para promover y acceder a la vivienda es su costo, de adquisición y manutención (Chirivi et al., 2011; Gilbert, 2001). Este proceso es resultado de la ausencia de una visión integradora de vivienda; los programas de vivienda social

1. «¿Es cierto que la vivienda constituye un elemento integral de la política social en América Latina? En muchos países, la respuesta a esta pregunta es ambigua en el mejor de los casos. La educación, la salud pública y el sistema de seguridad social son claramente atendidas como problemas sociales. No es así con la vivienda que tiene un balance precario entre lo económico y lo social.» (Gilbert, 2001) debido a la visión que la considera objeto de consumo y no inversión.

2. En Latinoamérica, de acuerdo a la CEPAL, viven «252 millones de personas en condiciones de pobreza, 72 millones de las cuales viven en condiciones de pobreza extrema» (Chirivi et al., 2011, p. 1). El déficit habitacional cuantitativo en América Latina es de 22,7 millones de viviendas. «...para que América Latina y el Caribe pueda reducir el actual déficit habitacional exclusivamente con viviendas construidas por los gobiernos en el marco de programas de desarrollo urbano, se







Deficit de Vivienda en América Latina | Tabla 1-1

debería más que septuplicar la inversión en programas de vivienda pública, implicando un gasto de US\$ 310.000 millones, o 7,8 por ciento del producto bruto de la región.» (BID, 2012, p. 1)

3. Coincide con (Rueda & de Barcelona, 2012) y (Arbury, 2005), ver el sub-capítulo 1.2.

4. Orellana y Osorio(2014) enmarcan este fenómeno como segregación pasiva: «(...) ocurre en los grupos más pobres o con menos oportunidades de la sociedad quienes tienen pocas opciones para situarse en el espacio urbano, producto del funcionamiento del mercado de suelo y muchas veces también de políticas de rechazo por parte de sectores dominantes» (Orellana & Osorio, 2014, p. 4)

Tabla 1-1 Deficit de Vivienda en América Latina

Fuente: BID, 2012

por lo general han sido resultado de «una reacción a las demandas presentadas por intereses más concretos; tales como viviendas para los militares o para los empleados de gobierno. Los programas de vivienda pública eran motivados por demandas políticas y no por una filosofía de desarrollo social.» (Gilbert, 2001, p. 11)

Según Bouillon et al.(2012) la ubicación de las soluciones habitacionales es un factor fundamental en la estructuración de los barrios y el carácter de estos<sup>3</sup>. Como resultado del desplazamiento hacia las periferias urbanas se intensifica el fenómeno de la segregación espacial<sup>4</sup>.

De la misma manera la casi total ausencia de sistemas alternativos de tenencia en Latinoamérica resultó en un aumento en la desigualdad. La compra no es la mejor alternativa según Bouillion et al, mientras que «La vivienda de alquiler puede ofrecer una mejor alternativa para aquellas familias cuyas necesidades, estilo de vida o ciclo de vida no se prestan para tener casa propia» (Bouillon, Miranda, & Cibils, 2012, p. 95), «desafortunadamente, la disponibilidad y asequibilidad de vivienda de alquiler de buena calidad en América Latina y el Caribe es limitada» (Bouillon et al., 2012, p. 97).

**El modelo de VS en Chile** | Chile es uno de los países de la región con el menor déficit de vivienda, 23% del total de familias. El organismo responsable que actúa como regulador y supervisor es el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Su política se estructura a partir de cuatro programas: Comprar Tu Vivienda, Construir Tu Vivienda, Mejorar Tu Vivienda y Mejorar Tu Barrio (Chirivi et al., 2011). El sistema de acceso a la vivienda se basa en el programa Comprar tú vivienda que brinda subsidios a través de los cuales «ha logrado dinamizar la construcción y el acceso a viviendas de interés social, y ha motivado un significativo crecimiento en el ahorro personal y familiar para esas viviendas.» (Held, 2000, p. 14).

El principal enfoque del programa de vivienda chileno es «concentrar los subsidios habitacionales en familias y personas de menores ingresos» (Held, 2000, p. 14) El programa categoriza (Chirivi et al., 2011, p. 4) a la población en:

- Familias Vulnerables, cuyo subsidio máximo es de US\$18,500
- Familias Emergentes, cuyo subsidio máximo es de US\$20,000
- Familias de Ingreso Medio, cuyo subsidio máximo es de US\$13,200

Por definición, los subsidios podrían financiar hasta el 75% del valor de las viviendas a excepción de los grupos de familias vulnerables para quienes no existe restricción (ibid.). El sistema de adjudicación se enfoca en la división de la población por su nivel de ingresos y capacidad de ahorro, por lo que con base en estos criterios se asigna el tipo de subsidio y vivienda al que es posible acceder (Held, 2000, p. 15).

La nueva política de vivienda social responsabiliza al Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) de efectuar reservas de suelo para ejecución de programas de vivienda, sin embargo debido a factores externos durante la década 1997 a 2007 los precios del suelo se elevaron a más del 50% lo que entorpeció la eficiencia del sistema (Held, 2000, p. 14).

**El modelo de VS en Colombia** | El modelo actual colombiano se fundamenta a partir de dos estructuras: el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), y el sistema de Subsidios. El primero encargado de la administración de «normar el sistema de subsidios habitacionales, administrar los subsidios dirigidos a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos (...) y prestar asistencia técnica a entidades locales y a organizaciones populares de vivienda» (Held, 2000, p. 35). El segundo, denominado cajas de compensación familiar, «son entidades privadas que incluyen entre sus funciones la gestión de sub-



1-28

Imagen 1-28 Boceto de German Samper sobre la VS en Colombia  
 Fuente Web Alcaldía de Bogotá <http://www.culturarecreacionydeporte.gov.co/es/exposicion-casacasaciudad>  
 Acceso 2016.02.29

sidios para programas de vivienda para hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos» (ibid.)

En este país el mercado privado; «constructoras privadas, las cajas de compensación familiar, y organizaciones populares de vivienda» (ibid.), es el encargado de la oferta de vivienda social por lo que el estado cumple un papel de facilitador y parcial proveedor de subsidios.

- La oferta se limita a dos tipos de solución habitacional:
- Vivienda de Interés Prioritario, con un costo máximo de US\$19,000
- Vivienda de Interés Social, con un costo máximo de US\$37,500

La política habitacional se centra en dos objetivos (Chirivi et al., 2011):

- Los Macroproyectos de Interés Social Nacional
- La Renovación Urbana

El primero, «consiste en un modelo de ciudades al interior de las ciudades, en el que se genera la habilitación de grandes extensiones de suelo urbano con aprovisionamiento de servicios públicos y alcantarillado, edificaciones para usos residenciales, no residenciales e institucionales» (Chirivi et al., 2011, p. 6) mientras que el segundo es un «proceso de re-densificación y reconstrucción de zonas deprimidas de las ciudades, permitiendo ampliar la oferta de vivienda y mejorar el entorno urbano» (ibid.).

Desde 1997 las municipalidades deben elaborar Planes de Ordenamiento Territorial dotados de los instrumentos para prevenir el incremento de costo del suelo y evitar la exclusión de la vivienda social en terrenos urbanos.

**El modelo de VS en Costa Rica** | Las sistema de vivienda social en Costa Rica proviene de una serie de políticas habitacionales que fueron respuesta frente a la crisis de vivienda que enfrentaba hasta 1986. Se fundamenta en la creación del Sistema Financiero Na-

cional para la Vivienda (SFNV) con la intención «aprovechar el potencial de financiamiento que brindan las instituciones e instrumentos financieros» (Held, 2000, p. 25). El sistema se rige por dos propósitos:

- «(...)analizar fondos para el financiamiento de viviendas sociales hacia las “entidades autorizadas” (...) (bancos, cooperativas de ahorro y crédito, y sociedades mutuales de ahorro y préstamo)» (ibid.)
- «(...) administrar el Fondo de Subsidios para Vivienda (FUSOVI)» (ibid.)

El énfasis de esta política: impulsar ambos mercados, público y privado en función de disminuir el déficit. Los subsidios «han llegado a representar el equivalente a un 1% del PIB» (ibid.) y se ha alcanzado el déficit de vivienda más bajo de la región: 18% (BID, 2012, p. 1) hasta el año 2012.

Se caracteriza por que:

*«Las viviendas sociales nuevas no tienen precios máximos prefijados. Sus precios corresponden a los costos de poblaciones realizadas por cooperativas, mutuales u otras organizaciones asociativas, (...), o bien, a precios de oferta de viviendas de empresas constructoras privadas.» (Held, 2000, p. 26)*

De la misma manera, el sistema recurre a adjudicar subsidios en función de la asignación a un de cuatro estratos en función de los ingresos, sin embargo:

*«El criterio de considerar como sociales a todas las viviendas pertenecientes a hogares de los primeros cuatro estratos salariales, condujo a una clasificación por tamaño donde viviendas de más de 100m<sup>2</sup> todavía califican como sociales.» (Held, 2000, p. 26)*

De esta manera, a pesar del éxito de la propuesta, «El desarrollo urbano ha traído consigo considerables





1-29



1-30

Imagen 1-29 Quinta Monroy en Iquique, Chile, ELEMENTAL, 2003  
 Fuente Web ArchDaily <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-2794/quinta-monroy-elemental>  
 Acceso 2016.02.29

Imagen 1-30 RCCC, centro comunitario en Costa Rica  
 Fuente Web Plataforma Arquitectura <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/758895/lanzan-crowdfunding-para-cccc-un-revolucionario-centro-comunitario-y-sostenible-de-reciclaje-en-costa-rica/>  
 Acceso 2016.02.29

alzas en el precio del suelo urbano(...)»(Held, 2000, p. 27), por lo tanto el elevado precio del suelo urbano a servido de obstáculo al acceso a la vivienda social.

**El Modelo Latinoamericano** | En América Latina la vivienda social ha sido un proceso en constante re-definición, presa de mareas políticas y económicas que han resultado en negligencia y oportunismo por parte de los gobiernos (Bouillon et al., 2012; Held, 2000). Por lo tanto el modelo Latinoamericano puede ser descrito como sigue:

- La vivienda es considerada un patrimonio o inversión, por lo que la forma de acceso predominante es el de la compra y por lo tanto el ingreso del inmueble al mercado especulativo evita la generación de un stock de vivienda social(Bouillon et al., 2012). Por lo tanto otras formas de tenencia alternativa son excluidas por el mercado, i.e. alquiler, préstamo, cooperativismo, y en consecuencia se reduce la cobertura de usuarios beneficiados (Bouillon et al., 2012, p. 97).
- El rol del estado como facilitador de subsidios y no como promotor pone a merced del mercado libre a la vivienda social y por lo tanto degenera en la ausencia de un parque de vivienda pública accesible (Videla, 2010, p. 13).
- Las soluciones de vivienda social no provienen de un perspectiva inter-sectorial, que aborden «las problemáticas habitacionales como parte de un conjunto de problemas sociales» (Videla, 2010, p. 13).
- Uno de los mayores negligencias en problema en Latinoamérica proviene del hecho que las políticas habitacionales no consideran la sostenibilidad de las soluciones de vivienda ni los medios de mantenimiento de sus usuarios. No consideran la posibilidad de usos mixtos en la que las viviendas permiten establecer pequeñas empresas o actividades productivas (Chirivi et al., 2011; Held, 2000).



### 1.3.3 Panorama en Ecuador

El Ecuador ha experimentado profundos cambios en su demografía en el corto lapso de dos décadas debido a la intensa migración campo—ciudad. Hoy en día las urbes concentran el 66% de la población del país (Naranjo, 2013), sin embargo el déficit de vivienda asciende al 50%<sup>1</sup> del total de los hogares (BID, 2012) cuyo 36% es déficit *cualitativo*, es decir 1.37 millones de hogares habitan en condiciones insuficientes y un 9% sufre de déficit *cuantitativo*, 342,000 hogares comparten su vivienda con uno o más hogares, o viven en unidades de vivienda improvisadas (MIDUVI, 2015; Naranjo, 2013). Sin embargo, a pesar del colosal déficit los esfuerzos por solventar la continua crisis han sido, en el mejor de los casos, mediocres:

*«(...)desde su origen se han desarrollado bajo objetivos difusos y ambiguos. Justamente, por considerar en muchos casos a la vivienda social como una estrategia partidista popular más que una solución a una necesidad básica que reconozca el derecho a la ciudad y a la vivienda digna.»*  
(Hermida, 2014, p. 1).

Las condiciones de las políticas de vivienda social en Ecuador se construyen a partir de una tendencia histórica que prioriza la producción de grandes cantidades a bajo costo e ignora «las condiciones mínimas de habitabilidad y confort» (Hermida, 2014, p. 1) y han respondido de manera esporádica a las demandas de la sociedad civil (Acosta, 2009). No lograron cristalizarse en procesos *multi-sectoriales* que compensaran el déficit, asumido como un problema social de múltiples escalas como «los procesos de urbanización, el crecimiento demográfico, la economía familiar, el acceso a financiamiento, la institucionalidad y los marcos legales» (ibid. p2).

Esta situación constituye una serie de repercusiones que ahondan el problema de la vivienda en el

Ecuador pues:

*«la capacidad efectiva de reacción de los sectores formales frente a las necesidades de provisión de vivienda y servicios —del sector público y privado— no han experimentado cambios sustanciales de gestión, financiamiento y tecnología constructiva en los últimos 20 años, para poder alinearse a una demanda y deficit siempre incremental»*  
(Naranjo, 2013, p. 55)

Y por lo tanto la «(...) inmensa brecha de asequibilidad de la vivienda lleva a los hogares a recurrir a soluciones sub par, tales como la auto-construcción de viviendas de baja calidad, la ocupación (ilegal) de viviendas sin servicios, o la residencia compartida entre varios hogares» (MIDUVI, 2015) En consecuencia el déficit aumenta y por lo tanto la pobreza se agudiza<sup>2</sup> (Held, 2000). Por lo cual la urgencia por actuar frente a la intensificación del problema degenera en un círculo vicioso de promoción las soluciones habitacionales masivas (ibid.), de baja densidad y segregadas espacialmente, que a mediano plazo devienen<sup>3</sup> en más pobreza debido a la baja calidad de vivienda y de integración urbana.

**La política pública de la Vivienda Social** | El historial de la vivienda social en Ecuador se inicia en la década de 1920 con las primeras manifestaciones de una conciencia social.

■ 1920—1950 | a vivienda de interés social en Ecuador inicia cuando «el Estado despierta un interés por el creciente problema habitacional en el país, y surgen las primeras propuestas de programas-proyectos residenciales en un marco aislado» (Carrión, 2003 en Hermida, 2014). Durante la década de 1940 la seguridad social toma lugar en el proceso de financiamiento y la vivienda para empleados. Para la década de 1950 se generan las primeras políticas públicas de vivienda

1. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) contabiliza 45% (MIDUVI, 2015, p. 2)

2. «Esta situación, marcada por un poblamiento vertiginoso (...) según ONU-HABITAT (2012), marca a futuro la nueva tendencia del proceso de urbanización en Ecuador, y plantea grandes y nuevos desafíos de planificación urbana e implementación de servicios, cuyas respuestas todavía se desconocen» (Naranjo, 2013, p. 55)

3. Los estragos de la ciudad dispersa, ver sección 1.2







1-31



1-32

Imagen 1-31 Vivienda de interés social promovida por la Fundación Somos Ecuador, 2013

Fuente Web Todos Ayudan <http://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>

Acceso 2016.02.29

Imagen 1-32 Vivienda fiscal en Guayaquil, 2014

Fuente Web Ministerio de Defensa <http://www.defensa.gob.ec/ministerio-de-defensa-nacional-entrego-vivienda-fiscal-en-guayaquil/>

Acceso 2016.02.29

4. United States Agency for International Development «En Ecuador los objetivos de la Agencia fueron: generar un desarrollo industrial, infraestructura básica, cooperativas de ahorro y crédito y por supuesto combatir el problema de vivienda.» (Hermida, 2015, p. 3)

denominadas «llave en mano» que impulsaron la llamada urbanización de la pobreza o urbanismo moderno (Hermida, 2014). Durante esta época se impulsa, gracias a la USAID<sup>4</sup>, se creó el Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV), el Estado promovió también el sistema mutualista.

- 1960—1970 | Después del triunvirato militar del General Rodríguez Lara el Estado asumió un rol totalizador en cuanto a la vivienda social: desde el diseño hasta la ejecución, se proponía erradicar los asentamientos informales, sin embargo la efectividad fue limitada y no se alcanzó este propósito. En 1972, con la creación de la Junta Nacional de Vivienda (JNV) se generan los primeros programas de vivienda a través de créditos otorgados por el BEV.

- 1980 | En esta década el Estado se inclina por fortalecer el sistema democrático e «incursionará en los programas de vivienda, involucrando a los habitantes en el discurso del planteamiento de soluciones» (Hermida, 2014, p. 3). El gobierno de Roldós-Hurtado ejecutó el «Plan de Desarrollo y se plantearon 41 proyectos prioritarios, entre ellos, la vivienda dentro del Mejoramiento Social. La meta de este gobierno era alcanzar 143.400 viviendas, de las cuales se construyeron 35.000 a través del IESS y 9.600 a través de mutualistas» (ibid). Para el final de la década los gobiernos sucesores tomaron la posta en la generación de políticas de vivienda y la ejecución de proyectos.

- 1990 | En esta década la política en el Ecuador sufre una transformación en «el manejo de la economía y la administración pública (...) donde los procesos de repartición de recursos del Estado garantizaban que el gasto social se estipule a los grupos de población más pobre.» (Hermida, 2014). El estado cambió la economía centralizada y se enfocó en la economía de mercado, por lo que en el caso de la vivienda, abandonó el rol de proveedor-ejecutor<sup>5</sup> y se limitó al papel de facilitador-regulador lo cual permitió que instituciones

privadas y organizaciones asumieran las demás funciones. La creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en 1992 cambió el modo de acceso a la vivienda; esta institución absorbió las funciones del BEV y de la JNV. Se «incorporó el concepto del crédito para el mejoramiento de la vivienda» (ibid.) y el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV). Para el final de la década la entrega de bonos y subsidios se vio truncada por la crisis económica de 1999 que llevó a una inflación récord de 54.3% lo cual degeneró en la total ineficiencia de los programas de vivienda (Acosta, 2009; Hermida, 2014).

- 2000—2010 | En el año 2005 el déficit de vivienda alcanzaba las 430,000 unidades, frente a esto surgió el Contrato Social por la Vivienda (CVS)<sup>6</sup> que abogaba por la construcción de una política pública de vivienda y del hábitat. Para enero de 2007, Rafael Correa ganó las elecciones y en su gobierno «reconoce que el acceso a vivienda digna, a servicios básicos y a una mejor calidad de vida son derechos ciudadanos consagrados en la Constitución» (Hermida, 2014, p. 5). El cambio impulsó medidas que duplicaron el valor de subsidios y la ejecución de programas de vivienda gracias al incremento del Producto Interno Bruto debido a los ingresos fruto de la venta de crudo pesado. Sin embargo, pese a las políticas progresistas y a la inversión social los productos de vivienda resultan aun mediocres debido a la:

*«la precariedad e insolvencia de los sistemas de control en la calidad y entrega de los bonos, así como en la calidad de materiales empleados en las viviendas, la falta de control por parte del estado, ausencia de estrategias para dar continuidad a las políticas de subsidio, entre otras» (Hermida, 2014, p. 5)*

- 2010 | El MIDUVI extendió<sup>7</sup> su capacidad para ejer-



cer «la rectoría, regulación y control del sector hábitat y vivienda en el ámbito nacional» (Hermida, 2015, p. 6). Su labor consiste en el eje del sector para «conformar un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos y ciudades incluyentes, solidarias, participativas y competitivas.» (ibid.). A pesar de que se promovió el uso adecuado y gestión del suelo, y un énfasis en la vivienda digna, tanto los productos como el sistema de tenencia resultaron «muy por de bajo de un esquema de ciudad estructurada bajo un Plan sostenible en el cual se enfoque verdaderamente el Buen Vivir ciudadano» (ibid.) y sin considerarse su integración con el tejido urbano.

En la actualidad el MIDUVI es el «organismo rector de la política de vivienda y desarrollo urbano y el administrador del sistema de incentivos a la vivienda (SIV)» (Naranjo, 2013, p. 56), por lo tanto las intervenciones de vivienda realizadas por gobiernos locales son complementadas a través de la participación del sector privado y «la aplicación de regulaciones de ordenamiento territorial en el marco del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)» (ibid.) Además de la acción del MIDUVI, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) operan en la provisión de servicios básicos, infraestructura y vivienda a través de las empresas municipales autónomas.

El principal mecanismo para proveer vivienda ha sido a través de los Bonos de la Vivienda<sup>5</sup> (Acosta, 2009; Naranjo, 2013) suministrados por el MIDUVI para subsidiar la necesidad de vivienda de la población de bajos recursos.

**El modelo de Vivienda Social en Cuenca** | En un análisis de los productos de la vivienda social en la ciudad de Cuenca, Hermida et al. (2014) han logrado reconocer cuatro actores en las políticas públicas en la ciudad de Cuenca presididas por:

- *La Junta Nacional de Vivienda*, creada el 23 de fe-

brero de 1973 durante la presidencia del Gral. Guillermo Rodríguez Lara. Tenía como objetivo la «formulación de las políticas de vivienda y la coordinación de actividades afines con instituciones del sector público y privado» (ibid.).

- *La EMUVI-EP*<sup>6</sup>, en un papel de gestor público y privado, creada el 8 de Octubre de 2001 mediante la Ordenanza Municipal #153 por el I. Consejo Cantonal de Cuenca. Es una entidad estatal cuyo propósito es «facilitar el acceso a la vivienda y al suelo, enfocada principalmente para la población vulnerable de escasos recursos económicos o en situaciones de riesgo» (ibid.).
- *El IESS*<sup>7</sup> a través del *BIESS*<sup>11</sup>, fundado el 10 de Julio de 1970, es la institución estatal encargada de proveer de seguro social universal a la población, y a través del BIESS, proveer de créditos para la vivienda.

Desde 1970 hasta 2014 se han ejecutado 27 proyectos de vivienda social a través de las instituciones mencionadas (Bragança, Naguissa, & Engel de Alvarez, 2015, p. 1039; Hermida, 2014).

El proyecto Sustitución de sistemas y productos industriales no sustentables utilizados en la vivienda social y el urbanismo en el Ecuador por nuevos productos y sistemas innovadores (Hermida, 2014) realizó la catalogación, caracterización y estudio de sustentabilidad de estas intervenciones de vivienda durante 2014 y un análisis de la política de vivienda del cual se identificó que:

- Las políticas públicas fueron una «herramienta clientelar» (ibid. p1945) cuyo objetivo fue la urgente compensación del déficit de vivienda y no la actuación de acuerdo a la planificación urbana. Estas «tienen un enfoque teocrático que excluye la participación ciudadana y el planteamiento mismo del problema desde sus consumidores.» (ibid. p1945)

- No se realiza el seguimiento de las políticas de vivienda «al margen de la práctica ideológica gubernamental y sus ofertas de turno» (Hermida, 2014, p. 8)

5. A través de la JNV, el BEV y el IESS (Hermida, 2014).

6. «(...) colectivo integrado por organizaciones sociales, organizaciones no gubernamentales, centros de investigación, entidades de micro-crédito, promotores privados de vivienda popular e individuos» (Hermida, 2015, p. 4)

7. Con el lema "Revolución Urbana por el Buen Vivir" (Hermida, 2014)







1-33



1-34

por lo que no existe coherencia entre el gasto público y los resultados cualitativos.

- La ubicación de los proyectos de vivienda social en el peri-urbano de la ciudad decrece su capacidad de integración con el tejido urbano y con el movimiento de capitales.
- Debido a la calidad de los resultados es evidente que no existen soportes teóricos ni análisis sociales que se reflejen un entendimiento del habitar de los usuarios y por lo tanto en la calidad de las viviendas entregadas evidencia esta realidad: dimensionamiento, reversibilidad de los espacios, entre otros. (Hermida, 2014).

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 1-33 Edificio de apartamentos del IESS

Fuente Web

Acceso 2016.02.29

Imagen 1-34 Viviendas Los Capulies, EMUVI, 2016

Fuente Web Diario El Tiempo <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca/183476-viviendas-sociales-se-adjudican-este-mes/>

Acceso 2016.02.29

8. Recientemente se han «incorporado alrededor de 10 nuevos tipos de bonos (Mi primera vivienda, Manuela Espejo, Reasentamientos, Cubiertas, albergues, mejoramiento de albergues, Inti rural, etc.), aunque se mantienen vigentes los aplicados desde 1998.» (Naranjo, 2013, p. 58)

9. Siglas para: Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca.

10. Siglas para Instituto Ecuatoriano de Salud Social

11. Siglas para Banco del Instituto Ecuatoriano de Salud Social



## 1.4 REFLEXIONES

«Nadie es inútil en el mundo mientras pueda aliviar un poco el peso de sus semejantes»<sup>1</sup>

— Charles Dickens

En la sección a continuación se elaboran reflexiones partir de la mirada teórica construida durante el capítulo. El aprendizaje se realiza desde la mirada de la necesidad de repensar la vivienda y su lugar fundamental como objeto reivindicador del derecho a habitar la ciudad. Las siguientes observaciones son destilaciones del proceso de indagación que resultan en aprendizajes para la continuación del documento o en cuestionamientos abiertos.

### 1.4.1 Reflexiones

«La vivienda constituye uno de los bienes más preciados en la sociedad» (“La dimensión espacial de la cohesión social,” 2007, p. 1) sin embargo es uno de los problemas sociales que constituyen una infinidad de implicaciones sociales, económicas y políticas. Resulta así debido a la concepción sesgada desde la cual ha sido promovida por los gobiernos; sectarista y partidista, y la concepción utilitaria del mercado que la realiza como objeto de consumo. En este sentido ambos, estado y mercado, han fallado en comprender que el acto de habitar resulta el eje vertebrador de las actividades domésticas y de los hechos urbanos.

Por otro lado, sí Europa lucha con el lastre de su patrimonio de vivienda social, América Latina lucha por apenas consolidar un modelo que logre compensar el creciente déficit que azota la región. Los gobiernos han abandonado un rol activo desde el cual afrontar los problemas de habitabilidad en un acto de repliegue hacia la provisión de subsidios y controles, y ha entregado las riendas al mercado privado el cual, por definición de su propósito, prioriza el lucro por encima del cambio social.

#### Espacio |

■ La vivienda social debe ser afrontada con un espíritu de sustentabilidad y una intención de economía

de medios y racionalización de las intervenciones, sin embargo, no es posible afrontar el habitar desde soluciones genéricas o desde la prefabricación del modo de vida, las propuestas deben ser en función del lugar.

■ Los Planes de Ordenamiento Territorial requieren que se realicen reservas de suelo para propósitos de vivienda social, sin embargo estas deberían realizarse en áreas consolidadas de la urbe en función de generar cohesión social, usos mixtos y un stock de inmuebles y suelo público que contrarreste la especulación del sector privado; y no en límites peri-urbanos cuya única razón es el bajo costo del suelo poco urbanizado.

■ La vivienda es, junto al espacio público, la herramienta principal de construcción de urbanidad y de los actos del habitar, por lo tanto, resulta imperativo re-pensar su concepción hacia modelos de sustentabilidad y cohesión social.

■ Jordi Borja afirma que «la tradicional subordinación de la política de vivienda en favor de la buena marcha del sector de la construcción (...)» (2003) y por lo tanto la calidad de las viviendas se subordina al rendimiento, al costo-beneficio y a una mentalidad que considera el beneficio inmediato sobre la sostenibilidad y las repercusiones que la vivienda tiene en la población y por lo tanto en la ciudad.

#### Gestión |

■ La vivienda entendida como una necesidad, como un instrumento de construcción de ciudad y como un derecho, resulta en un instrumento de amplio espectro en el abordaje de problemas que abarcan lo social y lo urbano.

■ La política pública de vivienda en Europa considera la vivienda, en general, social por el hecho de que es una necesidad y un derecho, por lo tanto no se limita a las clases marginadas sino a la incapacidad de ciertos sectores de la población para acceder a viviendas de mercado: inmigrantes, estudiantes, parejas jóvenes, ancianos, entre otros. Por lo tanto cabe la

1. Traducción del autor: «No one is useless in this world who lightens the burdens of another»



posibilidad de que, eventualmente, en Latinoamérica la vivienda social se conciba como una plataforma de integración social y económica.

- El rígido modelo de tenencia en Ecuador, la compra o título de propiedad, obedece a la presión del mercado y percepción de que la posesión de un inmueble representa patrimonio económico para su dueño. En contraste, en Europa el modelo favorece la tenencia temporal, es decir el alquiler, préstamo u otras formas alternativas que no involucran la compra inmediata lo que ha permitido la acumulación de un stock o patrimonio de vivienda que pertenece al sector público y a las uniones de cooperativas o mutualistas.



**1.4.2 Bibliografía del Capítulo**

- Abril, C., & Auquilla, M. D. (2013). Ciudad Compacta. Universidad de Cuenca, Cuenca.
- Acosta, M. E. (2009, March). Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70 : análisis, balance y aprendizajes. FLACSO Sede Ecuador, Quito.
- Appleyard, D., & Jacobs, A. B. (1982). Toward an Urban Design Manifesto.
- Arbury, J. (2005). From Urban Sprawl to Compact City.
- Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador.
- Bachelard, G. (2012). La poética del espacio. Fondo de Cultura Económica.
- Bencomo, C. (2011). LAS TEORÍAS DEL DISEÑO URBANO EN LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y SUS DOS CATEGORÍAS: ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PRIVADO. Presented at the Trienal de Investigación, Caracas.
- Benevolo, L. (1977). History of Modern Architecture. MIT Press.
- Bernis, J. (2014, October 6). JOSEP BERNIS: La “ciudad compacta”: un modelo de movilidad segura y sostenible. Retrieved February 3, 2015, from <http://www.prevencionintegral.com/comunidad/blog/lideres-en-seguridad-vial/2014/06/04/josep-bernis-ciudad-compacta-modelo-movilidad-segura-sostenible>
- BID. (2012, May 14). BID - Déficit de vivienda en América Latina y el Caribe. Retrieved July 2015, from <http://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2012-05-14/deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe,9978.html>
- Bollnow, O. (1966). El hombre e su casa. La Torre. Revista General De La Universidad De Puerto Rico, XIV(54).
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). El espacio público. Barcelona: Sociedad Editorial Electa Espana. Retrieved from [https://www.dropbox.com/s/gdxqp5ob6ex3xm1/Borja\\_jordi\\_2000\\_el-espacio-pblico-ciudad-y-ciudadana.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/gdxqp5ob6ex3xm1/Borja_jordi_2000_el-espacio-pblico-ciudad-y-ciudadana.pdf?dl=0)
- Bouillon, C. P., Miranda, A. M., & Cibils, V. F. (2012). Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe.
- Bragança, L., Nagueissa, A., & Engel de Alvarez, C. (2015). Euro-ELECS 2015 Latin-American and European Encounter on Sustainable Building and Communities\_ Connecting People and Ideas. Guimarães, Portugal.
- Burton, E. (2000). The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis, 37(11), 1969–2006. <http://doi.org/10.1080/00420980050162184>
- Cardona, S. (2014). Del hábitat o de la espacialidad de la vida humana. Forum, 1–10.
- Cárdenas, M. Y. M. (2011). Toward a metropolitan “urbanity”: engineering and architecture in the teaching of urbanism. DEARQ: Revista De Arquitectura De La Universidad De Los Andes, (9), 48–61.
- Chakrabarti, V. (2013). A Country of Cities: A Manifesto for an Urban America.
- Chirivi, E., Quiroz, O., & Rodríguez, D. (2011). LA VIVIENDA SOCIAL EN AMERICA LATINA. Informe Económico, (30), 1–10.
- Chueca, F. (2011). Breve historia del urbanismo. Alianza Editorial Sa.
- Córdova, M. (2005). Quito. Compre este libro de Trama.
- Cuervo, J. J. (2009). Habitar y diseñar. Kepes, 6(5), 179–190.
- de Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado. Revista De Geografía Norte Grande, (47), 81–104. <http://doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>
- Díaz, J. L. (2007). La vivienda social en Madrid, 1939-1959, 297–338.
- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). Las reglas del desorden: habitar la metrópoli.
- Echeverría, M. C. (2011). Hábitat del habitar, como



territorio étnica, grupal y socialmente significado (pp. 1-8).

- Giglia, A. (2012). EL HABITAR Y LA CULTURA.
- Gilbert, A. (2001). La Vivienda en América Latina. El Instituto Interamericano para el Desarrollo Social (INDES).
- Glaeser, E. (2011). The triumph of cities. Nova Iorque: Penguin.
- Golay, C., & Ozden, M. (2012). EL DERECHO A LA VIVIENDA (pp. 1-64). Programa Derechos Humanos del Centro Europa - Tercer Mundo CETIM.
- Gutiérrez, N. (2009, July 9). La intimidad como un elemento articulador de las dimensiones del habitar. Medellín.
- Heidegger, M. (1951). Construir, habitar, pensar, 1-8.
- Heidegger, M. (2003). Ser y tiempo. Trotta Editorial S A.
- Held, G. (2000). Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, serie .... Publicación de las Naciones Unidas.
- Hermida, M. A. (2014). Informe final del proyecto Sustitución de sistemas y productos industriales no sustentables utilizados en la vivienda social y el urbanismo en el Ecuador por nuevos productos y sistemas innovadores. Universidad de Cuenca.
- Hermida, M. A. (2015). Registro de la Vivienda Social en la ciudad de Cuenca a través de las Políticas Públicas de Vivienda.
- Huber, E., & Guerin, M. A. (2007). LOS CAMBIOS EN LAS DIMENSIONES SEMÁNTICAS DE HABITAR. In LOS CAMBIOS EN LAS DIMENSIONES SEMÁNTICAS DE HABITAR (pp. 347-353). Buenos Aires.
- Jacobs, J. (1967). Muerte y vida de las grandes ciudades.
- Jara, J. (2012, September 13). Vivienda Social en el Ecuador.
- Jirón, P., & Mansilla, P. (2014). Las consecuencias

del urbanismo fragmentador en la vida cotidiana de habitantes de la ciudad de Santiago de Chile. Eure, 40(121), 5-28.

- La dimensión espacial de la cohesión social. (2007). La dimensión espacial de la cohesión social.
- Lindon, A. (2005). EL MITO DE LA CASA PROPIA Y LAS FORMAS DE HABITAR. Scripta Nova, IX(20), 1-16.
- Lynch, K. (1998). La imagen de la ciudad.
- March, L. (1975). Urban space and structures. London: Cambridge University Press.
- Maslow, A. H. (1991). Motivación y personalidad. Ediciones Díaz de Santos.
- Max-Neef, M. A., Elizalde, A., & Hopenhayn, M. (1994). Desarrollo a escala humana. Icaria Editorial.
- MIDUVI. (2015). MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL (pp. 1-22). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Ministerio de Fomento, E. (n.d.). Política de vivienda - Política de vivienda - Arquitectura, vivienda y suelo - Áreas de actividad - Ministerio de Fomento. Retrieved August 27, 2015, from [http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/POLITICAVIV/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/POLITICAVIV/)
- Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente — Uruguay. (n.d.). Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, Real Decreto 2066/2008. Retrieved August 29, 2015, from [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-20751](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-20751)
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2014). HABITAR EL PRESENTE, 1-283.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. Actar/birkhauser.
- Morillo Torres, J. (2004). La protección pública y el papel de las administraciones en el acceso a una vivienda digna. Las experiencias en Andalucía. Revista INVI, 19(50), 106-131.



- Moya, L. (2008). La vivienda social en Europa. Maire Madrid.
- Muñoz, L. I. (2014). ¿DÓNDE TERMINA MI CASA? MIRANDO EL HÁBITAT RESIDENCIAL DESDE LA NOCIÓN DE EXPERIENCIA, 1-28.
- Naranjo, M. (2013). Sistemas de protección social en América Latina y el Caribe: Ecuador. (O. Segovia, Ed.). Revista de la CEPAL.
- Navarro Vera, J. R., & Ortuño Padilla, A. (2011). Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de "ciudad compacta." EURE (Santiago), 37(112), 23-41. <http://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>
- Neuman, M. (2005). The Compact City Fallacy. Journal of Planning Education and Research, 25(1), 11-26. <http://doi.org/10.1177/0739456X04270466>
- Niño, A. (2002). La Gesta del signo.
- Niño, A. (2004). Espacio Urbano y Sentido.
- Orellana, D., & Osorio, P. (2014). Segregación socio-espacial urbana en Cuenca, Ecuador. Análitika.
- Osorio, P. (2014). Formulación metodológica de indicadores de buenas prácticas locales para el Buen Vivir en Cuenca (pp. 1-48). Cuenca.
- Owen, D. (2009). Green Metropolis. Penguin.
- Palacios García, A., & Vinuesa Angulo, J. (2010). Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España. La opinión de los expertos. Anales De Geografía, 30, 101-118.
- Pardo, L. (1992). Las formas de la exterioridad (pp. 1-7). Valencia: Pre-textos.
- Parlamento Andino. (2010). Vivienda social | Cumbre Social Andina. Retrieved January 20, 2015, from <http://www.parlamentoandino.org/csa/documentos-de-trabajo/informes-ejecutivos/28-vivienda-social.html>
- Parlamento Europeo. (1996, December). POLÍTICA DE VIVIENDA EN LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE. Retrieved September 2015, from [http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)
- Pereira da Silva, A. S. (2012). Hacia un espacio individual.
- Philippe, A., Duby, G., Gutiérrez, F. P., & García, B. (1991). Historia de la vida privada. Taurus.
- Quetglas, J. (1994). Habitar. Circo, 5(15).
- Rodríguez Alonso, R. (2009). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos -- 4 Condiciones de acceso al parque de viviendas. Boletín CF+S, (47/48).
- Rodríguez Chumillas, I. (2006). Vivienda social latinoamericana: la clonación del paisaje de la exclusión.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los "con techo." EURE (Santiago), 30(91), 53-65. <http://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>
- Rueda, S. (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Ciudades Para Un Futuro Más Sostenible.
- Rueda, S. (2006). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Revista Scripta Nova.
- Rueda, S., & de Barcelona, A. D. U. (2012). El Urbanismo ecológico.
- Rugiero Pérez, A. M. (2000). Aspectos Teóricos de la Vivienda en relación al Habitar. Revista INVI, 15(40). <http://doi.org/10.4067/invi.v15i40.263>
- Rugiero Pérez, A. M. (2014). ASPECTOS TEÓRICOS DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN AL HABITAR, 1-19.
- Salingaros, N., Brain, D., Duany, A., Mehaffy, M., & Philibert-Petit, E. (2007). Vivienda Social en Latinoamérica: Una metodología para utilizar procesos de auto-organización. Congreso Iberoamericano De Vivienda Social, Brasil, 1-59.
- Samper, G. (1997). Recinto urbano: La humanización de la ciudad.
- Scheerlinck, K. (2013). Collective Spaces Streetscape Territories Notebook. Brussels: Dag Boutsen.
- Schlack, E. (2007). Espacio público. Lecturas ARQ,





25-27.

- Seamon, D. (2000). Concretizing Heidegger's Notion of Dwelling. Retrieved November 2014, from <http://www.arch.ksu.edu/seamon/heidegger.htm>
- Segovia, O. (2007). Cohesión Social (pp. 1-174).
- Sepúlveda, R. (2010). Impactos Y Efectos Del Diseño Habitacional. Cartagena de Indias.
- Sharr, A. (2007). Heidegger for Architects. Routledge.
- Siembieda, W. J., & Moreno, E. L. (2007). Barrios and the Hispanic American city: Cultural value and social representation. *Journal of Urban Design*, 3(1), 39-52. <http://doi.org/10.1080/13574809808724415>
- Solà Morales, M. (2000). Espacios públicos espacios colectivos. *Portafolio*, 1(1).
- Stanley, D. (2003). What Do We Know about Social Cohesion: The Research Perspective of the Federal Government's Social Cohesion Research Network. *Canadian Journal of Sociology / Cahiers Canadiens De Sociologie*, 28(1), 5. <http://doi.org/10.2307/3341872>
- Takano, G., & Tokeshi, J. (2007). Espacio público en la ciudad popular: reflexiones y experiencias desde el Sur.
- Vanegas, S. (2014, January). ESTUDIO DE LOS PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO DEL ARQ. LORENZO CASTRO. Cuenca.
- Videla, M. (2010). POLÍTICAS HABITACIONALES EN LATINOAMÉRICA ANÁLISIS COMPARADO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN SEIS PAÍSES DE LA REGIÓN.
- Yory, C. M. (1999). Topofilia o la dimensión poética del habitar. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.



*«Para que el hombre pueda habitar en un lugar fijo, no basta con que se establezca sin más en un sitio cualquiera, sino que exige un esfuerzo singular. El hombre tiene que afincarse en este punto, sujetarse a él con garras por así decirlo, para poder resistir el ataque del mundo, que quiere desplazarle de nuevo.»*  
— Otto Bollnow

# 2

---

## ESTUDIO DE CASOS

2.1 CRITERIOS

P58

2.3 ESTUDIO DE CASOS

P94

2.2 CATÁLOGO DE CASOS

P70

2.4 REFLEXIONES

P143

## 2.1 CRITERIOS

«Los cambios en la arquitectura sólo pueden surgir de la formulación de nuevos prototipos urbanos. (...) Dicho de otro modo, la arquitectura es dependiente del patrón urbano.»

— German Samper, Recinto Urbano

### 2.1.1 Parámetros

A continuación se construyen una serie de criterios para evaluar a la vivienda social y por lo tanto construir mecanismos de decisión proyectual para insertar la vivienda en zonas consolidadas. Es así que la vivienda resulta herramienta de urbanidad, cohesión y densificación.

Una ciudad sustentable es posible si se construye a través de vivienda sustentable y viceversa (Arbury, 2005; Borja & Muxí, 2003; Chakrabarti, 2013; Hermida Palacios, Orellana Vintimilla, Cabrera Jara, Osorio Guerrero, & Calle Figueroa, 2013; Montaner & Muxí, 2014) Por lo tanto, desde la vivienda social surge la interrogante: ¿cómo puede esta contribuir en la construcción de una ciudad compacta y una urbanidad justa y democrática?. Es imperativo abordar a la vivienda social como una herramienta de generación de ciudad debido a su potencial como «el primer espacio de socialización y la representación espacial de las agrupaciones familiares» (Montaner & Muxí, 2014). En palabras de Montaner y Muxí, la vivienda debe concebirse:

*«[...] más allá del ámbito estrictamente privado, potenciando las actividades compartidas y comunitarias, su capacidad de relación y mejora de las estructuras urbanas, permitiendo llevar una vida completa (trabajo, educación, cultura, ocio, naturaleza) y evitando la construcción meramente numérica de viviendas.»*  
(Muxí, 2010)

Por lo tanto, la evaluación de las soluciones de vi-

vienda debe responder a interrogantes esenciales en función del contexto (Montaner & Muxí, 2014):

- ¿Responde la vivienda a la diversidad de la sociedad?
- ¿Contribuye a mejorar la calidad de la ciudad y el territorio?
- ¿Se hace un uso razonable de las tecnologías disponibles?

De esta manera la perspectiva desde la cual se observa a la vivienda social cambia: de objeto de producción en serie a herramienta de generación de ciudad y sociedad. Debe ser ideada, en primera instancia, como el estándar de habitabilidad que responda a las necesidades<sup>1</sup> humanas fomentando «convivencia, seguridad y apropiación» (Abril & Auquilla, 2013 p31). Y en consecuencia, vista desde la escala colectiva, como un elemento catalizador de calidad urbana e integración social (Borja & Muxí, 2003).

Acorde a un enfoque en el contexto ibero-americano se realiza una recopilación de criterios extraídos de modelos y propuestas que abordan el proyecto de vivienda social de manera sustentable y al espacio colectivo como agente de urbanidad y cohesión. Se clasifican en estrategias de acuerdo a su escala de aplicación: sociedad, ciudad y vivienda. El enfoque se aplica a la vivienda pública en bloques de media altura en un entorno local, la ciudad de Cuenca, en búsqueda de soluciones flexibles.

**German Samper<sup>2</sup>** [Enfoca su teoría en el espacio colectivo<sup>3</sup> como agente estructurador del entorno arquitectónico y de la actividad urbana; lo denomina el *recinto urbano*. Desarrolló este concepto al aplicar el modelo en diversos proyectos de vivienda social a lo largo de la última mitad del siglo XX en los que ejemplificó la relación entre la estructura urbana y la configuración arquitectónica como elementos que se configuran mutuamente (Samper, 1997). El barrio La Fragua en 1964, Metrovivienda en 1973 o el PREVI en 1960 fueron

<sup>1</sup> Ver sub-capítulo 1.2, página XX

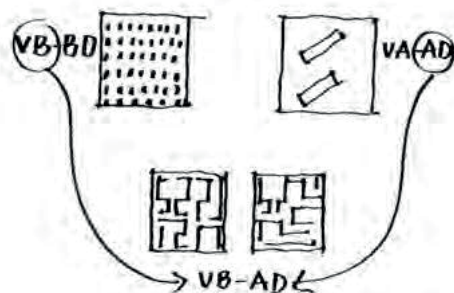
<sup>2</sup> Germán Samper Gnecco (Bogotá, 1924), arquitecto por la universidad Nacional de Colombia en 1947, investigador de la vivienda y de la hábitat urbano. «A través de numerosos proyectos, Samper estudia y propone alterna vas a la estructura y la conformación del espacio urbano de las áreas residenciales, particularmente las que se desarrollan con vivienda social y de estratos medios.» (Angel & Obyrne, 2012)

<sup>3</sup> Se denomina espacio colectivo al espacio público ajeno de distinciones jurídicas, sección 1.1.X





2-1



2-2

la materialización de esta visión en *redes alternas* (figura 2-1), término que usaría para denominar a su propuesta frente a la ciudad jardín de Ebenezer Howard (ciudad dispersa) o a la ciudad parque vertical (ciudad hiper-densa de Le Corbusier) como un modelo alternativo de «vivienda compacta de pocos pisos denominada vivienda baja, de alta densidad» (ibid. p40) (Figura 2-2), apropiada para el contexto latinoamericano (Angel & Obyrne, 2012).

Los gestores fundamentales del proceso de construcción de urbanidad y del habitar son la vivienda y el espacio colectivo/comunitario (Angel & Obyrne, 2012):

- *Vivienda productiva*: El programa arquitectónico debe considerar el potencial uso de talleres o espacios de trabajo en la vivienda (Angel & Obyrne, 2012).
- *Diversidad de clases sociales*: La promoción de la vivienda como un derecho independiente al ingreso económico (Samper, 1997).
- *El espacio colectivo como productor social de urbanidad y hábitat*: Este articula al espacio privado y la vivienda a través de recintos urbanos, espacios «amables, apropiados y la escala humana, en los que se (establecen) jerarquías y relaciones adecuadas entre lo público, lo privado» (Angel & Obyrne, 2012, p. 112)

El espacio colectivo «juega un papel muy importante en el mejoramiento de la calidad de vida y en la construcción de una identidad ciudadana» (ibid. p112). La ciudad a la que Samper aspira es:

«(...)densa y compacta; es un bien escaso al que se debe tener acceso de una manera justa, particularmente en nuestras ciudades, en las que los costos derivados de la expansión indiscriminada en el territorio hacen todavía más difícil proveer de vivienda y equipamientos a la población de menores recursos.»

(Angel & Obyrne, 2012, p. 90)

- *Densificación de la ciudad*: Samper opta por la vi-

vienda baja pareada y los bloques de media altura la cual se configura de manera que «se dobla la densidad alrededor de espacios de carácter peatonal» (Angel & Obyrne, 2012, p. 93)

- *Supermanzanas o Redes alternas*: Concepto que subordina las vías para automóviles para priorizar el espacio y el recorrido peatonal. Samper implementa este modelo urbano a través de «manzanas (de 100 x 100 metros cuadrados) y estas a su vez, supermanzanas (de 200 x 200 metros). El modelo teórico introduce (...) un centro comunitario como parte de esta estructura, no solamente como un área de cesión, sino como un espacio en el que se concentran las actividades y usos comunitarios, que además puede desarrollarse en etapas.» (ibid. p. 103).

- *Diversidad de usos y programas*: La sustentabilidad de un sector urbano depende de la movilización de personas, bienes y servicios (Lehmann, 2010). Samper prioriza «la capacidad del barrio de garantizar un cierto nivel de autosuficiencia en términos de generación de empleo, basada en la localización de equipamientos de diversa escala y zonas comerciales y de servicios» (ibid. p110).

- *Priorizar al espacio colectivo y las vías peatonales*: El espacio público/colectivo es fundamental en la teoría de Samper, el recinto urbano, espacio «configurado por arquitecturas. Desde una noble plaza hasta un modesto rincón de barrio, pero a la escala del hombre» (Samper, 1997, p. 123)

La vivienda para Samper reconcilia lo individual y lo colectivo como el entorno de la «vida privada, y su centro de vecindario, que representa su vida urbana, su vida pública.» (Angel & Obyrne, 2012, p. 106). Es tan importante como el ámbito colectivo, es el centro del universo urbano del individuo (Angel & Obyrne, 2012).

- *Bloques de media altura*: Bloques de formato medio cuya planta baja es liberada como espacio colectivo o para usos diversos «conformando espacios urbanos de

Figura 2-1 Ciudad verde horizontal vs. ciudad verde vertical  
Figura 2-2 Propuesta alternativa: Vivienda Baja—Alta Densidad  
Fuente: (Angel & Obyrne, 2012)



intensa vida pública»(Angel & Obyrne, 2012, p. 110)

- *Vivienda de baja altura de alta densidad:* Modelo de unidades de vivienda unifamiliares que se proyectan en pocos pisos de altura que «[...]se caracteriza por que aísla sectores urbanos del tráfico vehicular, esto permite un menor ancho de vías contribuyendo a la economía del terreno y a un aumento de densidad»(Samper, 1997, p. 40)
- *Vivienda reducida progresiva:* Debido al costo del suelo y de construcción la vivienda social resulta de dimensiones reducidas, la solución que Samper propone adecúa la estructura para incentivar la ampliación de la vivienda posterior a su construcción acorde a una pre-disposición espacial y estructural.

**Jordi Borja<sup>4</sup>** | vincula al ciudadano y al espacio público como entes que se definen mutuamente para construir urbanidad y ciudadanía (Borja & Muxí, 2003). Borja afirma que «el ciudadano es el que tiene derecho al conflicto urbano»(ibid), es decir, es aquel en el que converge el proceso de construcción de la ciudad (Takano & Tokeshi, 2007). El soporte para este fenómeno es el espacio público, «abierto y protegido. Un lugar, es decir un hecho material productor de sentido.» (Borja & Muxí, 2003). De esta manera el espacio de la colectividad no es:

*«[...] un espacio residual entre calles y edificios. Tampoco es un espacio vacío considerado público simplemente por razones jurídicas. Ni un espacio “especializado”, al que se ha de ir, como quien va a un museo o a un espectáculo.»*  
(Borja & Muxí, 2003)

sino,

*«[...] un indicador de calidad. [...] un instrumento privilegiado de la política urbanística para hacer ciudad sobre la ciudad y para ca-*

*lificar las periferias, para mantener y renovar los antiguos centros y producir nuevas centralidades, para suturar los tejidos urbanos y para dar un valor ciudadano a las infraestructuras»*  
(Borja & Muxí, 2003)

Para Jordi Borja la ciudad y el ciudadano son entes inseparables y la naturaleza de su relación se manifiesta en la calidad de sociedad y de vida que sucede en la urbe (Borja & Muxí, 2003):

- *Énfasis en el espacio colectivo:* la ciudad es la calle: «El espacio público define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la cualidad de la ciudadanía de sus habitantes» (Borja, 2003, p. 1) y la calle, el espacio colectivo por excelencia, es el escenario-protagonista de la vida en la ciudad y el lugar de encuentro.
- *Construir una ciudad densa y mixta:* La urbe como «como mixtura, como espacio colectivo, como referente cultural.» (Borja, 2003, p. 5).
- *Respetar a la historia:* El contexto condiciona el proyecto, tomar en cuenta «la trama existente, la tradición cultural del urbanismo de cada lugar» (Borja, 2003, p. 4)
- *Un rol activo del sector público:* El libre mercado no es capaz de generar desarrollo social y urbano sin embargo el sector público «puede desarrollar la ciudad utilizando el mercado» (ibid, p4) por lo que «debe ser promotor, no simplemente controlador, regulador y operador subsidiario.» (ibid, p4).

Por lo tanto, la ciudad a la que Borja aspira es densa, abierta e inclusiva, prioriza al peatón y se construye en función del espacio colectivo al rededor de centralidades (ibid.):

- *El proyecto urbano resuelve multitud de problemas:* «Nunca hacer un proyecto para resolver un problema, sino para resolver 2, 3, ó varios problemas a la vez.»(ibid, p4)

4 «Jordi Borja y su visión social del espacio urbano»(Bencomo, 2011) Jordi Borja Sebastià (Barcelona, 1941) geógrafo y urbanista cuya visión social del espacio urbano le ha merecido un lugar en el ámbito del urbanismo.

5 N. John Habraken (Bandung, 1928), arquitecto, educador y pensador. Sus masivas contribuciones al ámbito de la vivienda masiva y a la integración del usuario en el proceso de diseño nacen de su primera propuesta en 1960: Soportes







2-3



2-4

■ **El espacio público como sistema de orden:** «Diseñar primero el espacio público y articular ejes de continuidad física y simbólica entre los nuevos proyectos y la ciudad existente.»(ibid, p4).

■ **Actuación sobre lo recuperable:** Coherencia y consenso, actuar «[...] sobre los bordes, los antiguos barrios populares por su historia, los ejes circulatorios por su posición estratégica, las áreas obsoletas recuperables»(ibid, p4).

■ **Mixtidad de usos:** «Hacer ciudad es hacer comercio y hacer cultura»(ibid, p4). Una urbe compleja se construye con usos que se juxtaponen y capitales humanos y comerciales que se desplazan.

De la misma manera, la vivienda resulta un asunto esencial en la construcción de una ciudad sustentable, diversa e inclusiva, conectada al espacio colectivo:

■ **Vivienda heterogénea:** La diversidad de la vivienda debe ser espacial y social, adaptarse a variaciones de uso y familia, e incluir combinaciones heterogéneas de estratos sociales.

■ **Espacio colectivo ampliado:** El espacio público debe llegar hasta las áreas comunes de los bloques de vivienda y equipamientos.

■ **Escala de barrio:** Las relaciones de la vivienda deben extenderse en una escala de barrio o conjunto, «En el nivel más inmediato el espacio público ordena la cotidianidad de los residentes y usuarios del área, que es también un espacio de paso para otros ciudadanos[...]» (Borja & Muxí, 2003, p. 70)

**Teoría de los Soportes/OPEN BUILDING<sup>5</sup>** | es el resultado de la investigación de N. J. Habraken quien propuso una alternativa revolucionaria al alojamiento masivo, trabajo que publicó en 1962 en su libro *Soportes*. Su propuesta es la concepción de un *método* para generar vivienda «abierta y adaptable, enfocada a satisfacer las diversas y cambiantes necesidades de los usuarios a través del tiempo»<sup>6</sup> (figura 2-3). El fundamento de su propuesta reconoce dos fenómenos

elementales: el acto de construir y el acto de habitar, separar lo colectivo y permanente, como la estructura o las instalaciones, de aquello móvil y susceptible de cambiar a mano del individuo que habita, como las divisiones interiores, armarios o piezas de cocinas (Montaner & Muxí, 2009; Setien, 2015), es decir «separar lo que permanece de lo que cambia»(Montaner & Muxí, 2008, p. 22) (figura 2-4).

La visión de Habraken concibe la arquitectura como un proceso inmerso en sistemas dependientes entre sí (Montaner & Muxí, 2008) el cual requiere que la vivienda sea coherente con el entorno «ya que se interviene en un contexto compartido por diferentes personas»(ibid.) y por lo tanto sea adaptable y reversible frente a los cambios de la dinámica de vida de sus usuarios.

Para Habraken, el proyecto debe ser:

«(...)arquitectura para la gente, ya sean edificios y espacios públicos o viviendas, sólo puede realizarse (...) sabiendo ver el mundo de lo real de una manera profunda, leyendo los estratos y tipologías (...), atendiendo a las necesidades y deseos de las personas y, en definitiva, creando unas estructuras arquitectónicas y urbanas capaces de evolucionar y de adaptarse al contexto.» (Montaner & Muxí, 2008, p. 22)

■ **Decisiones bottom-up:** En los procesos urbanos es común que las decisiones se den de manera vertical, las entidades reguladoras planifican y ejecutan procesos ajenos a la necesidad individual. Habraken abordó esta premisa en 1960, con su Open Building o edificio abierto.

■ **Soportes y Relleno:** La distinción entre estos da cabida a la capacidad de cambio y de evolución del modelo de vivienda al permitir alojar familias de diferentes configuraciones en áreas variables y expansibles (Kendall, 2004).

Figura 2-3 Amsterdam Scheepstimmermanstraat, 1997, resultado de la propuesta de Habraken.

Fuente: Portal <http://www.architectuurgeschiedenis.nl/>

Figura 2-4 Diagoon Housing in Delft 1971, Estructura de participación

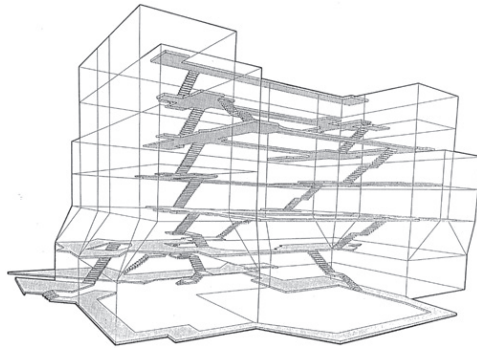
Fuente: Wikipedia [https://en.wikipedia.org/wiki/N.\\_John\\_Habraken](https://en.wikipedia.org/wiki/N._John_Habraken)

6 Traducción del autor «open and adaptable architecture aiming to fulfil the diverse and changing needs of users over time.» (Setien, 2015)





2-5



2-6

Figura 2-5 NEXT21, Osaka, 1987, Edificio de vivienda pública que aplica la teoría de los Soportes

Figura 2-6 Circulación de NEXT21, funciona como un sistema de calles que configuran el espacio colectivo interior.

Fuente: Portal [http://www.mech.hku.hk/sbe/case\\_study/case/jap/next21/next21-index.html](http://www.mech.hku.hk/sbe/case_study/case/jap/next21/next21-index.html)

7 Traducción del autor: «it helps avoid the trap of real estate development and building practices based on income» (Kendall, 2004, p. 2)

8 Máster Laboratorio de la Vivienda del Siglo XXI de la Universidad Politécnica de Cataluña dirigido por Zaida Muxí y Josep Maria Montaner

■ **Usuarios heterogéneos:** Este enfoque fomenta el ideal de alcanzar la mixtura de clases económicas y diversidad en la comunidad. En lugar del diseño en función de ingresos fijos, un diseño abierto permite considerar y adaptarse a cambios sociales y económicos. Además previene «las prácticas especulativas del mercado de bienes raíces»<sup>7</sup> y así acumular un stock de vivienda sustentable y asequible en la ciudad consolidada (ibid.).

Como resultado de este método para concebir la vivienda masiva la ciudad se construye diversa social, funcional y morfológicamente heterogénea (Montaner & Muxí, 2008):

■ **Gradación de escalas:** Separar claramente lo colectivo y permanente de lo individual y temporal es posible enfatizar el espacio público y la manera con la que se conecta a los tejidos adyacentes. (Montaner & Muxí, 2008, p. 22)

■ **Preservar lo cotidiano:** Permitir al usuario involucrarse en la configuración del espacio interior permite incluir en el proyecto las dinámicas locales de lo doméstico y de esta manera mejorar la habitabilidad de una vivienda (Kendall, 2004).

■ **Stock de vivienda sustentable:** El resultado de que la vivienda abierta resulte dinámica en uso y adaptable en el tiempo resulta en la construcción de un stock de vivienda pública capaz de adaptarse a los cambios económicos y hacer contrapeso a las tendencias especulativas del mercado inmobiliario (Kendall, 2004).

■ **Antídoto a la expansión horizontal:** Debido al potencial que la propuesta de Habraken ofrece a la vivienda social es posible densificar e incrementar la complejidad de la ciudad y servir de «antídoto al sprawl» (Kendall, 2004, p. 2).

El bloque de vivienda abierta y sustentable resulta piedra angular de la construcción de la ciudad y de lo cotidiano, capaz «de aceptar la intervención de la gente, de permitir los cambios en el tiempo, de favorecer

las relaciones entre privado y público(...)» (Montaner & Muxí, 2009, p. 19)

■ **Visibilización de las necesidades individuales:** La vivienda abierta resulta en un antídoto a la vivienda serial (Kendall, 2004) y reivindica las necesidades y modos de habitar individuales al optimizar al espacio doméstico de acuerdo a las necesidades físicas reales del usuario (Montaner & Muxí, 2009).

■ **Reversibilidad:** La capacidad de una unidad de vivienda abierta de cambiar su distribución para acomodar a nuevos ocupantes al recurrir a sistemas modulares de divisiones internas de fácil modificación permite agilizar el proceso de rotación de usuarios y mantener el stock de vivienda vigente en el mercado.

**Herramientas para habitar el presente<sup>8</sup>** | fue el resultado de un proyecto realizado por el Laboratorio de Vivienda del Siglo XXI para la exposición *Habitar el Presente. Vivienda en España: Ciudad, Sociedad, Tecnología y Recursos* (2006), por encargo del Ministerio de Vivienda de España. En esta se planteó evaluar el «sentido político que tiene la arquitectura de la vivienda, valorando una serie de cuestiones clave: [...] sociedad, ciudad, tecnología y recursos [...]» (Montaner & Muxí, 2010, p. 85). Consiste en:

«[...] un sistema de valoración integral, formado por 14 + 1 variables imprescindibles, que permite proyectar y evaluar proyectos. En conclusión, la calidad de la vivienda se resuelve tanto en la correcta resolución de su interior, como en su contacto con el espacio público del barrio, mediante una diversidad de gradientes que pasen de lo urbano a lo privado.[...]» (Montaner, Muxí, & Falagán, 2011, p. 84).

Con estas premisas se establecen parámetros de evaluación y criterios deseables de diseño de vivienda colectiva que propician «la apropiación diferenciada e individualizada de los espacios por parte de quienes

los habiten, asegurando siempre los mínimos de habitabilidad» (ibid., p89). Del mismo modo, Montaner et. al. enfatiza la relación de la vivienda con la ciudad y como la vinculación entre ámbitos afecta la calidad de esta, «ya que las fricciones derivadas de su mal diseño e insuficiencias pueden tener, en la vida de las personas, consecuencias negativas cuyos efectos y gastos se externalizan.»(ibid., p89).

Para Montaner et. al. la sociedad depende del soporte físico donde ocurre el habitar: la vivienda y el espacio público (Montaner & Muxí, 2014):

- *Diversidad de Grupos familiares:* Durante el siglo XX y siglo XXI la concepción de familia cambió a configuraciones variables que deben ser evidenciadas.
- *Acceso a vivienda flexible:* Además del régimen de tenencia de propiedad existen maneras de acceder a la vivienda que dinamizan el proceso de rotación de usuarios; cesión temporal, tenencia cooperativa, alquiler, préstamo, etc.
- *Participación:* El papel del usuario resulta esencial en los procesos de configuración de la vivienda y democratiza la concepción del espacio para habitar.
- *Construcción Abierta/Open Building:* La construcción abierta y progresiva maximiza las posibilidades de configuración y de ampliación porque «contempla la ampliación de la vivienda con el uso de espacio que, fuera de ella, pueden ser ocupados temporalmente.» (Montaner et al., 2011)

La Ciudad a la que se aspira nace desde la vivienda y el espacio público que la integra con los demás tejidos:

- *Accesibilidad:* Se debe considerar la capacidad de que personas de diferentes necesidades puedan acceder a la vivienda y que esta sea «lo accesible y visitable posible para las personas con capacidades diferentes»(Montaner et al., 2011)
- *El bloque de vivienda media altura:* El bloque de media altura resulta la solución óptima sustentable entre densidad y espacio público visible y compacto

(Perez de Arce, 2006).

- *Proximidad a usos diversos y equipamientos:* Según Montaner et. al.: «Las cualidades urbanas de cada proyecto depende[...] del aprovechamiento de su situación urbana.[...] es decir, que podamos realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie»(Montaner et al., 2011)
- *Potenciar la relación con el espacio público:* Se definen a los espacios intermedios como el espacio colectivo cuya definición jurídica es ambigua y sirven como «lugares de relación, extensión de lo privado en lo público y viceversa»(ibid., p41) son espacios que potencian la sociabilidad: pasarelas, galerías, pórticos, soportales, etc.

En consecuencia, la vivienda es un tema excluyente al concebir la ciudad pues «las viviendas no son ni pueden ser piezas autónomas sobre un tablero de juego. Cuando funciona, es decir, cuando son capaces de favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, crean ciudad real y lo hace sobre las bases de un buen proyecto urbano. (Montaner et al., 2011)

- *Desjerarquización:* Es la intención de «que no exista jerarquía entre los habitantes, que no haya habitaciones suite, [...] ni habitaciones [...] de superficies notoriamente inferiores.»(ibid. p25). Consiste en «hacer visibles las tareas domésticas dándoles el espacio necesario y entendiendo que estas zonas deben permitir el uso compartido»(ibid. p27).

- *Espacios de trabajo y almacenamiento:* Se han de prever los diferentes espacios para desarrollar las funciones de reproducción, producción, etc.

- *Adaptabilidad y perfectibilidad:* se relaciona con el empleo de «estructuras de grandes luces, fachadas con repetición equidistante de huecos, tabiquería ligera, elementos móviles y con [...] instalaciones que faciliten su reparación y transformación.»(ibid. p57).



### 2.1.2 Criterios de análisis

Con base en los indicadores diseñados por Montaner et. al. en el libro *Herramientas para Habitar el Presente*(2011), los criterios enunciados por Perez de Arce en *Domicilio Urbano*(2009), el Test de Valoración Integral del Laboratorio de la Vivienda del Siglo XXI y los conceptos extraídos de los autores estudiados en la sección 2.1.1, se proponen indicadores que sirvan de herramienta para evaluar la vivienda social en los casos de estudio. Los modelos analizados proveen conceptos que se aglomeran en tres aspectos: Espacio, Sociedad y Soporte

**Espacio** | Involucra los elementos que distribuyen el espacio funcional y la configuración de lo doméstico y lo urbano.

#### Vivienda

- *Desjerarquización*: «Las necesidades de espacio no son las mismas durante toda la vida ni en todas las circunstancias»(Montaner, Muxí, & Falagán, 2011, p. 25), se busca la justicia espacial de genero, edad y roles. Satisfacer las necesidades de espacio para todos los usuarios resulta mecanismos fundamentales de des-jerarquización de la vivienda.
- *Espacios de trabajo*: La vivienda es un espacio de producción, tanto para el trabajo remunerado como para el trabajo no remunerado, doméstico y cotidiano (Montaner et al., 2011). En el hogar debe ser posible conciliar las actividades productivas, comerciales o profesionales, y las reproductivas<sup>1</sup>.
- *Espacios de almacenamiento*: Es fundamental proveer a la vivienda de espacios óptimos que permitan categorizar y ordenar los objetos de los usuarios; armarios, despensas, bodegas y almacenamiento general.

#### Ciudad

- *Valores de proximidad*: «Las cualidades urbanas de cada proyecto dependen [...] del aprovechamiento de su situación urbana» (ibid. p. 39), es decir la capacidad de «realizar el máximo de activida-

des cotidianas en distancias recorribles a pie» (ibid. p39) i.e. acceso al transporte público, compras cotidianas, educación, trabajo, salud, ocio y deporte, entre otros.

- *Relación con el espacio público*: La capacidad de integración de la vivienda con la ciudad depende de como esta vincula el espacio colectivo con el espacio público. La vivienda es capaz de vincularse desde lo visual y formal hasta la integración física del espacio urbano.
- *Diversidad de usos*: «El tejido residencial debe atender tanto a las necesidades de sus ocupantes, como al entorno urbano en el que se ubica, favoreciendo la formación de redes comunitarias y las relaciones sociales» (ETSAB, 2010, p. 1) de manera que las plantas bajas y espacios colectivos integren espacios de comercio, trabajo y equipamientos que aporten vida urbana.
- *Equipamientos comunitarios*: Las reducidas dimensiones de la vivienda ameritan que «el edificio residencial proponga a sus habitantes espacios para realización de actividades en convivencia vecinal.» (ibid. p. 2). Fundamentalmente son espacios de uso compartido, ocio, tales como salas de reunión, jardines, lavanderías o tendederos comunitarios o espacios privados para ocio infantil.
- *Espacios intermedios*: Una categoría del espacio colectivo; «lugares de relación, extensión de lo privado en lo público y viceversa (...). Son espacios de proximidad que que potencian la socialización» (Montaner et al., 2011, p. 41) como las pasarelas, pórticos, azoteas accesibles, balcones y terrazas.

**Sociedad** | Comprende aquello que promueve una sociedad justa y cohesiva, de clases heterogéneas que comparten el espacio en una ciudad densa y compleja(Borja & Muxí, 2003; Montaner et al., 2011)

#### Cohesión

- *Densidad*: La densidad es la piedra fundacional

<sup>1</sup> Se refiere al trabajo necesario para la reproducción humana realizado por la mujer, embarazo, alumbramiento, lactancia. Además toda actividad necesaria mantener la vida humana: alimentación, educación, formación, apoyo afectivo. Se incluye también el cuidado de los espacios domésticos. (MacInnes & Díaz, 2008)







para la construcción de una ciudad compacta y compleja, relaciona a la población con la capacidad de proveer la mayor cantidad de servicios y beneficios urbanos a la mayor cantidad de personas en la menor área posible.

- **Diversidad:** La heterogeneidad de grupos familiares y de modos de habitar debe reflejarse en la capacidad del bloque residencial de «ofrecer a los ciudadanos una adecuada diversidad de tipologías»(ETSAB, 2010, p. 4).

- **Accesibilidad:** La vivienda debe ser accesible para personas con capacidades motrices o sensoriales diferentes de manera que se prevea los mecanismos necesarios para permitir el habitar en las viviendas y espacios colectivos.

#### Gestión

- **Acceso y tenencia:** «La flexibilidad de la vivienda no solo consiste en que sea transformable (...); el sistema de acceso o tenencia también puede ofrecer condiciones para que la rotación de usuarios (...), según los cambios de las necesidades en el tiempo, se resuelvan en diferentes viviendas.» (Montaner et al., 2011, p. 95). Considerar maneras alternativas a la propiedad privada: préstamo, cesión temporal, alquiler, entre otros.

- **Participación del usuario:** Habraken(1960) demostró la importancia de la participación del usuario, en proyecto, ejecución o posterior mantenimiento, como mecanismo esencial para la generación de identificación y de construcción de comunidad.

- **Tipo de promoción:** Según Jordi Borja(2003), el «sector público debe ser promotor, no simplemente controlador, regulador y operador subsidiario.» (Borja & Muxí, 2003, p. 4), el mercado no es capaz de impulsar desarrollo social.

**Soporte** | Término tomado de la obra de Habraken(1960), distingue conceptos que involucran

la proyección de sistemas estructurales y soluciones constructivas flexibles y el manejo de recursos de la edificación.

#### Constructivo

- **Sistema constructivo adaptable:** En palabras de Arthur Erickson, «La estructura es el elemento más fuerte y poderoso de la forma» y en esta reside la capacidad de re-configuración o expansión de la vivienda a través de grandes luces que liberen el espacio interior o fachadas de vanos regulares.

- **Reversibilidad:** La capacidad de adaptabilidad de la vivienda depende de la concepción de su sistema constructivo para acomodar cambios en sus divisiones interiores, fachadas, ampliaciones y la actualización de sus instalaciones acorde a las necesidades del usuario.

- **Agrupación núcleo húmedo:** El núcleo húmedo; cocinas, lavanderías y baños, son ámbitos especializados de la vivienda que pueden ser optimizados cuando según su agrupación y configuración de manera relación con los espacios de la vivienda no suponga jerarquías y su disposición resulte eficiente.

#### Recursos

- **Aprovechamiento pasivo:** Aprovechar los recursos bioclimáticos a través de la arquitectura misma; la fachada, la cubierta y los patios, de manera que se usen las capacidades térmicas de los materiales, la luz y sombra. El control solar se inicia con el correcto emplazamiento, la orientación y el tratamiento de fachada determina la capacidad de ventilación cruzada, esencial para la renovación de volúmenes de aire.

- **Reciclaje y desechos:** El manejo de residuos, tanto aquellos derivados del proceso de la construcción como los generados por cada familia, es un aspecto inherente al habitar y requiere que los edificios de vivienda consideren espacios apropiados para segregar, almacenar y facilitar su recolección.



**2.1.3 Indicadores**

Los indicadores a continuación constituyen el instrumento de evaluación formulado a partir de los insumos descritos en la sección anterior para describir una vivienda social **alternativa** a la concepción *de facto* en la ciudad de Cuenca. El enfoque es proveer una visión integral, *espacio, sociedad y soporte*, que sirva como fundamento para insertar a la vivienda social en el entorno urbano.

Del mismo modo, la tesis de arquitectura por Abril y Auquilla(2013), *Ciudad Compacta: Diseño de modelos de bloques de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas*

*de la ciudad de Cuenca*, sirve de referencia y soporte a la construcción de los indicadores propuestos y se llega a indicadores de contenido compatible debido a la concordancia de autores y fuentes. Las Tablas 2-1—Tabla 2-4, presentan los indicadores agrupados de acuerdo a su área de aplicación en el proyecto.

**2.1.3.1 Indicadores de Vivienda**

<b>ESPACIO</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Desjerarquización</b>	<b>COCINA INTEGRADA</b> ¿La cocina, comedor y sala son espacios integrables y compatibles visualmente con los demás espacios?
			<b>BAÑOS INTEGRADOS</b> ¿Los ámbitos de aseo son accesibles para todos los usuarios de la vivienda?
			<b>HABITACIONES</b> ¿Las habitaciones tienen dimensiones y superficies semejantes?
		<b>Espacios de trabajo</b>	<b>TRABAJO REPRODUCTIVO</b> ¿Existe el espacio para la organización del ciclo de lavado, mantenimiento y de aseo asistido?
			<b>TRABAJO PRODUCTIVO</b> ¿Existe el espacio para realizar actividades remuneradas o para el estudio?
		<b>Espacios de almacenamiento</b>	<b>ARMARIO</b> ¿Existe el volumen previsto para almacenar ropa en los diferentes estados del ciclo de lavado?
			<b>DESPENSA</b> ¿Existe el volumen previsto para despensa integrado a la cocina?
			<b>LIMPIEZA</b> ¿Existe el volumen previsto para almacenar elementos de limpieza y herramientas?
			<b>GENERAL</b> ¿Existe el volumen previsto para almacenamiento indefinido o bodega?

Tabla 2-1



## 2.1.3.2 Indicadores de Ciudad

ESPACIO	Ciudad	Valores de proximidad	<b>EQUIPAMIENTOS(100M)</b> ¿Existen equipamientos y redes de transporte a menos de 100 m de distancia?
			<b>EQUIPAMIENTOS(300M)</b> ¿Existen equipamientos y redes de transporte a menos de 300 m de distancia?
			<b>EQUIPAMIENTOS(500M)</b> ¿Existen equipamientos y redes de transporte a menos de 500 m de distancia?
		Relación con el espacio público	<b>VISUALES</b> ¿Existe relación de vistas desde las plantas bajas y espacios colectivos con el espacio público y la calle?
			<b>ACTIVIDADES EN PLANTA BAJA</b> ¿Existen comercios o servicios en planta baja abiertos al espacio público?
			<b>GENERACIÓN ESPACIO PÚBLICO</b> ¿Se genera espacios integrados a la calle a espacios públicos municipales?
		Diversidad de usos	<b>ESPACIOS DE TRABAJO</b> ¿Existen espacios de trabajo, talleres u oficinas, en convivencia con el espacio residencial?
			<b>ESPACIOS COMERCIALES</b> ¿Existen espacios comerciales en convivencia con el espacio residencial?
		Equipamientos comunitarios	<b>ESPACIOS DE COMUNIDAD</b> ¿Existen espacios comunitarios como salas de reunión o áreas deportivas?
			<b>ESPACIOS DE OCIO</b> ¿Existen espacios para ocio infantil segregados de lo público?
			<b>ESPACIOS DE APOYO</b> ¿Existen espacios de apoyo a las actividades domésticas, lavanderías, espacios de tendedero, talleres?
		Espacios intermedios	<b>BALCONES</b> ¿Existen espacios privados proyectados hacia el exterior?
			<b>PATIO</b> ¿Existen espacios descubiertos, privados o colectivos?
			<b>AZOTEA</b> ¿Existe usos colectivos proyectados para al menos el 60% de la cubierta?

Tabla 2-2



**2.1.3.3 Indicadores de Cohesión y Gestión**

<b>SOCIEDAD</b>	<b>Cohesión</b>	<b>Densidad</b>	<b>MAYOR A 250 viv/Ha:</b> 3 puntos
			<b>ENTRE 100—250 viv/Ha:</b> 2 puntos
			<b>MENOR A 100 viv/Ha:</b> 1 punto
		<b>Diversidad</b>	<b>TIPOLOGIAS DIVERSAS</b> ¿Existen al menos dos tipologías distintas de vivienda que permitan habitar a grupos familiares de diferente composición.
		<b>Accesibilidad</b>	<b>BARRERAS ARQUITECTÓNICAS</b> ¿Son los espacios proyectados, privados y comunes, aptos para personas con capacidades diferentes?
	<b>Gestión</b>	<b>Acceso y tenencia</b>	<b>TENENCIA ALTERNATIVA</b> ¿Existe mecanismos de tenencia diferentes a la compra como la cesión temporal, préstamo, alquiler o cooperativa?
		<b>Participación del usuario</b>	<b>DISEÑO PARTICIPATIVO</b> ¿Las necesidades del grupo familiar son importantes en el diseño de la configuración interior de la vivienda?
		<b>Tipo de promoción</b>	<b>PROMOCIÓN PÚBLICA:</b> 1 punto
			<b>PROMOCIÓN MIXTA:</b> 2/3 punto
			<b>PROMOCIÓN PRIVADA:</b> 1/3 punto

Tabla 2-3



### 2.1.3.4 Indicadores Constructivos y de Recursos

<b>SOPORTE</b>	<b>Constructivo</b>	<b>Reversibilidad</b>	<b>DIVISIONES MÓVILES</b> ¿Las divisiones y tabiques interiores son desplazables/removibles?
			<b>MOBILIARIO MODULAR</b> ¿El mobiliario fijo resulta desplegable o desmontable?
			<b>INSTALACIONES ACCESIBLES</b> ¿Las instalaciones se ubican de manera que sean registrables/modificables?
		<b>Sistema constructivo adaptable</b>	<b>FLEXIBILIDAD</b> ¿El sistema constructivo procura plantas libres que permitan modificaciones en sus divisiones internas o fachadas?
		<b>Agrupación núcleo húmedo</b>	<b>VIVIENDA</b> ¿Se han agrupado los espacios húmedos en la vivienda?
			<b>VIVIENDA CONTIGUA</b> ¿Se han agrupado los espacios húmedos entre vivienda contiguas?
	<b>Recursos</b>	<b>Aprovechamiento pasivo</b>	<b>ORIENTACIÓN Y FACHADA</b> ¿Las fachadas aprovechan la orientación ante la incidencia solar?
			<b>VENTILACIÓN CRUZADA</b> ¿Se dispone de doble orientación que procure la circulación natural del aire?
			<b>DOBLE MURO</b> ¿Los muros se disponen de manera que generen cámaras de aire que permitan aislamiento térmico/acústico?
		<b>Reciclaje y desechos</b>	<b>RECOLECCIÓN INDIVIDUAL SELECTIVA</b> ¿Existe el espacio para la selección de la basura por parte del usuario?
			<b>RECOLECCIÓN COLECTIVA SELECTIVA</b> ¿Existe el espacio para la selección de la basura por bloque de vivienda?
			<b>APROVECHAMIENTO DE AGUA PLUVIAL</b> ¿Se dispone de la capacidad para aprovechar el agua pluvial para lavado o riego?

Tabla 2-4



## 2.2 CATÁLOGO DE CASOS

«Mide lo que sea mensurable  
y haz mensurable lo que no lo sea»  
— Galileo Galilei

En las secciones a continuación se construye el catálogo de proyectos seleccionados con base en los parámetros de vivienda social sustentable enunciados en 2.1 que servirán como insumo para realizar tres estudios de casos en 2.3 en búsqueda de extraer insumos para construir criterios de inserción de vivienda social alternativa en 2.4.

Se seleccionan proyectos que se configuran de manera alternativa a la concepción de la vivienda social en Ecuador que por sus características generan cohesión social y aumentan la densidad del sitio donde se emplazan.

### 2.2.1 Metodología

La selección de casos para evaluación se realiza a través de un filtro de criterios extraídos de las obras de Pérez de Arce(2006) Domicilio urbano y Montaner et. al.(2011) Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI y alineados con el objetivo de la tesis: la inserción de vivienda social alternativa en la ciudad consolidada. De esta manera se procura seleccionar proyectos que cumplan con los siguientes criterios:

Insertarse en un entorno urbano consolidado.

Densidades medias(100—250viv/Ha).

Debe servir a diferentes grupos familiares.

Bloques de media altura,3–6 pisos.

Al menos debe cumplir uno de los indicadores mencionados en la sección 2.1 (tabla 1).

Además, los proyectos deben disponer de la información necesaria para ser analizados:

Plantas arquitectónicas.

Elevaciones y Cortes.

Ubicación geográfica.

Información acerca del proyecto y contexto.

Fotografías de la totalidad del proyecto y de sus espacios.

Se presentan veinte casos<sup>1</sup> de los cuales serán seleccionados tres para estudio en 2.3.

1	Viviendas en Carabanchel	Madrid
2	Vivienda social en Salgueiros	Porto
3	Viviendas tuteladas en Benidorm	Alicante
4	Vivienda pública y estudios	París
5	Viviendas Nemausus	Nímes
6	Viviendas protegida en Pardinyes	Catalunya
7	Viviendas en Carrer de las Navas	Barcelona
8	Viviendas de alquiler para jóvenes	Barcelona
9	46 Viviendas de protección oficial	Sevilla
10	Vivienda mixta Patronage Laique	París
11	Viviendas Msgr. Anthony J. Barretta	Brooklyn
12	Viviendas mixta LES LOGGiAS	París
13	Viviendas mixtas en Garland Court	Londres
14	Viviendas mixtas en Queensbridge	Londres
15	VPO en Mas del Rosari	Valencia
16	Vivienda Pública en Zurich	Zurich
17	Onion Flats 145 West Laurel Street	Phil.
18	VPO ANRU	Stains
19	Viviendas para jóvenes en Lleida	Lleida
20	Viviendas para estudiantes Esade	Barcelona

Tabla 2–5

1. Las fuentes de cada caso se mencionan en su respectiva sección.





### 2.2.2 Viviendas en Carabanchel<sup>2</sup>

**autor:** dosmasuno arquitectos

**localización:** Madrid, España

**composición:** 99.5% vivienda / 0.5% comercios

**promoción:** 100% público, alquiler

**usuarios:** ocupantes mixtos

**densidad:** 229 viv/ha

**año:** 2006

Este proyecto se encuentra en el enclave entre la antigua zona histórica de Carabanchel y el bosque lo flanquea. Las fachadas Norte y Este se comprimen hacia el borde y delimitan un patio que aprovecha las vistas y se orienta hacia el Sur para aprovechar de luz natural durante el año.

Proyecta su sombra hacia el patio cerrado y se entrega a la calle a través de su planta baja libre que construye una relación visual directa entre el espacio público y el comunitario.

La estrategia para resolver la vivienda se basa en generar un bloque de vivienda rígido, núcleo regular en una estructura invariable, al cual se adhieren módulos modulares que diversifican los programas y por lo tanto la variedad de usuarios. Las viviendas se proyectan en dimensiones ajustadas en función de intensificar los encuentros domésticos y proveer de un espacio colectivo generoso y abierto.

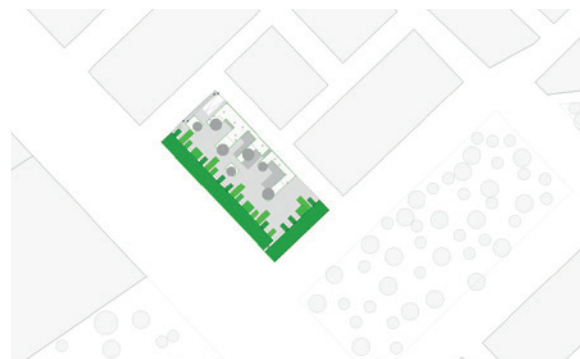
Se estructura a través de un sistema constructivo industrializado modular. El cuerpo principal se ejecuta en hormigón a partir de un molde único. Los módulos adicionales se construyen en estructura metálica. Esta solución ofrece rapidez de puesta en obra y minimización de residuos.



2-8



2-9



2-7

Espacio	<div></div>	48%
Sociedad	<div></div>	81%
Soporte	<div></div>	80%

Evaluación General | Tabla 2-6

2. Fuente: Libro: a+t HoCo, 2009, p56

Figura 2-7 Emplazamiento

Figura 2-8 Fachada Norte

Figura 2-9 Fachadas Sur y Oeste

Figura 2-10 Planta baja libre

fuentes: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-149718/102-viviendas-en-carabanchel-dosmasunoarquitectos>

acceso: 05-01-2016 Fuente: Libro: a+t HoCo, 2009, p56



**2.2.3 Vivienda social en Salgueiros<sup>3</sup>****autor:** Ava Architects**localización:** Porto, Portugal**composición:** 83% vivienda / 17% comercio**promoción:** 100% público, alquiler**usuarios:** ocupantes mixtos**densidad:** 153 viv/ha**año:** 2008

El proyecto resulta de la intención de llenar el vacío entre dos momentos y espacios diferentes de la ciudad. Volumétricamente proviene de la adaptación al vacío urbano y al recorrido de la calle, integración a los ritmos de fachada de las edificaciones inmediatas.

La vivienda se configura en a lo largo de los bloques de manera que los accesos se distribuyen en torno al espacio central. La distribución de las viviendas configura los espacios de habitación y sociales hacia la calle, y las zonas húmedas en bloques centralizados hacia la fachada posterior.

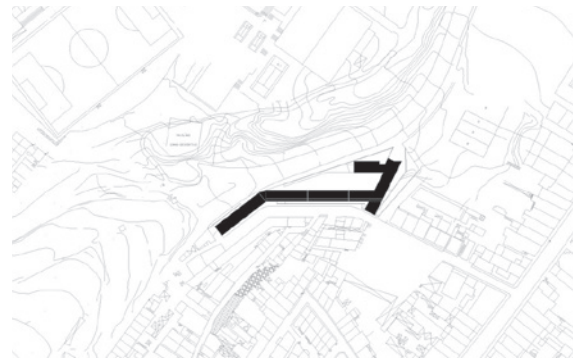
Se resuelve constructivamente con una estructura de muros de hormigón prefabricados y un cerramiento prefabricado en capas y mampostería de ladrillo.



2-11



2-12



2-10

Espacio		46%
Sociedad		50%
Soporte		23%

Evaluación General | Tabla 2-7

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



3. Fuente: Libro: a+t HoCo, 2009, p56

Figura 2-11 Emplazamiento

Figura 2-12 Fachada Norte

Figura 2-13 Fachadas Este

Figura 2-14 Vista aérea del conjunto

fuente: <http://www.archdaily.com/75961/salgueiros-social-housing-ava-architects>

acceso: 05-01-2016

### 2.2.4 Viviendas tuteladas en Benidorm<sup>4</sup>

**autor:** Javier García-Solera

**localización:** Alicante, España

**composición:** 89% vivienda / 11% comercio

**promoción:** 100% público

**usuarios:** personas de la tercera edad

**densidad:** 220 viv/ha

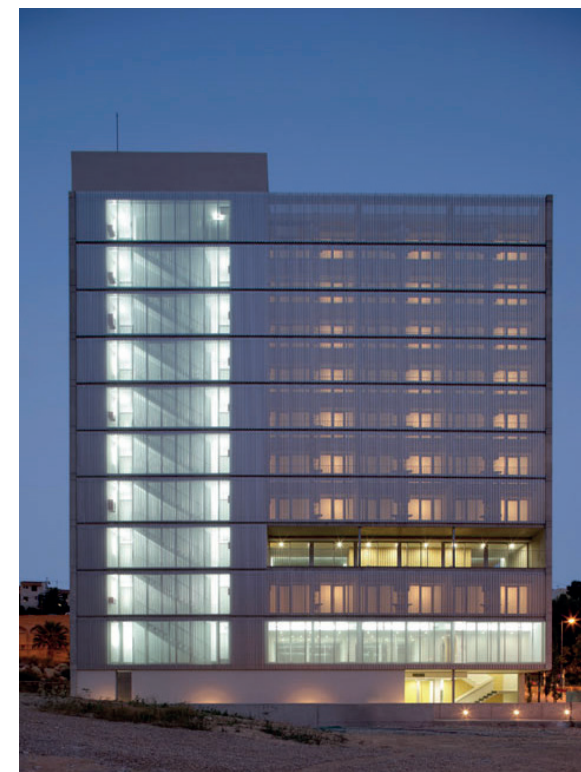
**año:** 2008

El proyecto nace de dos concursos simultáneos de vivienda protegida, dos torres—una para jóvenes y otra para ancianos— que se configuraban como un todo amalgamado por gran espacio verde. Sin embargo una sola torres fué adjudicada al autor.

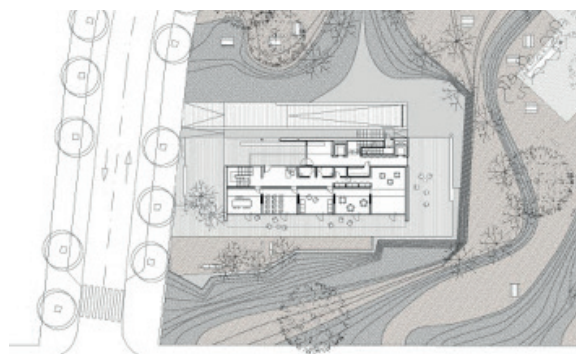
La torre de apartamentos para ancianos procura una implantación Sur-Oeste que situa a las viviendas hacia la cara donde la luz solar incide con mayor intensidad y ubica circulaciones e instalaciones hacia la cara posterior, con una modulación determinada por la estructura, los apartamentos son modulares.

El proyecto pretende intensificar la relación y los encuentros entre vecinos a través de usos comunes y mixtura de usos en la planta baja, planta primera y planta alta tercera para generar conexiones entre lo edificado y el entorno.

Constructivamente el bloque se sustenta con una estructura de hormigón prefabricada y un cerramiento metálico que sirve de filtro solar y doble piel.



2-14



2-13

Espacio	<div style="width: 81%;"></div>	81%
Sociedad	<div style="width: 63%;"></div>	63%
Soporte	<div style="width: 80%;"></div>	80%

Evaluación General | Tabla 2-7

4. Fuente: Revizta: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IIVSA III  
 Figura 2-15 Emplazamiento  
 Figura 2-16 Fachada Sur-Este  
 Figura 2-17 Planta balcón , espacio comunitario  
 fuente:<http://arxiubak.blogspot.com/2013/08/apartamentos-tutelados-en-benidorm.html>  
 acceso: 05-01-2016



**2.2.5 Vivienda pública y estudios de música<sup>5</sup>****autor:** Pablo Katz**localización:** París, Francia**composición:** 76% vivienda / 24% estudios de música**promoción:** 100% público, alquiler**usuarios:** ocupantes mixtos**densidad:** 152 viv/ha**año:** 2010

El programa se configura en 4 módulos de viviendas separados por accesos exteriores que sirven de espacios de encuentro y comunitarios. Además se añade un módulo que alberga cuatro estudios de música.

Los volúmenes respetan las alturas y proporciones de los alrededores en búsqueda de integrarse al contexto.

El ámbito constructivo se resuelve con muros prefabricados de hormigón con cerramientos de vidrio esmaltado anclados a una sub-estructura de acero.



2-16



2-17

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA



2-15

Espacio	<div></div>	37%
Sociedad	<div></div>	63%
Soporte	<div></div>	13%

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Evaluación General | Tabla 2-7

5. Fuente: Libro: a+t Density is Home, 2011, p240

Figura 2-22 Planta Baja

Figura 2-23 Fachada Sur

Figura 2-24 Fachadas Norte

Figura 2-25 Detalle fachada Sur

fuelle:[http://www.pablokatz-architecture.com/en/webroot/fiche\\_projet-77.html](http://www.pablokatz-architecture.com/en/webroot/fiche_projet-77.html)

acceso: 05-01-2016

### 2.2.6 Viviendas Nemausus<sup>6</sup>

**autor:** Jean Nouvel

**localización:** Nimes, Francia

**composición:** 78% vivienda / 12% otros usos

**promoción:** 100% público

**usuarios:** Mixto

**densidad:** 112 viv/ha

**año:** 1985

Las viviendas de Nemausus fueron aquellas primeras respuestas de vivienda social alternativa a la serialización de unidades individuales y dispersas en barrios obreros suburbanos. Su concepción nace de buscar concebir el apartamento mínimo desde una visión democrática: flexible, capaz de reconvertirse y accesible.

Los volúmenes se despegan del suelo liberando la planta baja para comercios y aparcamientos, se materializan en dos pavellones alargados que encierran un espacio colectivo de encuentro que conservan una franja de árboles originales del terreno.

Se proyecta con variedad de tipologías (estudios, viviendas de un dormitorio, doble altura, etc.). Debido a la simplicidad de su configuración se proponen áreas de hasta 90m<sup>2</sup>, muy superior a la oferta de vivienda social hasta el presente. Para alcanzar la máxima flexibilidad de vivienda recurre a una lógica elemental y recta.

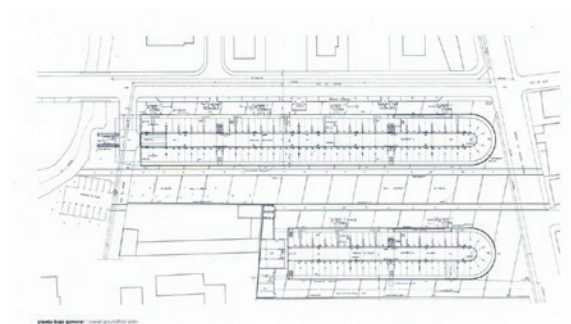
En función de disminuir costos, los bloques descansan en columnas de hormigón con luces de 5 metros que condicionan los aparcamientos. Sobre están descansan muros que separan los módulos que eventualmente pueden ser interconectados en búsqueda de variedad de tipologías.



2-19



2-20



2-18

Espacio	<div style="width: 67%;"></div>	67%
Sociedad	<div style="width: 75%;"></div>	75%
Soporte	<div style="width: 56%;"></div>	56%

6. Fuente: Portal <http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing>

Figura 2-26 Planta Baja

Figura 2-27 Vista general del proyecto

Figura 2-28 Fachadas Norte

Figura 2-29 Pasillo

<http://hicarquitectura.com/2014/05/aeb-02-jean-nouvel-nemausus-nimes/>

acceso: 05-01-2016 Fuente: Libro: a+t Density is Home, 2011, p240

Figura 2-4 Planta Baja

Imagen 2-9 Fachada Sur

Imagen 2-10 Fachadas Norte





**2.2.7 Viviendas protegida en Pardinyes<sup>7</sup>**

**autor:** Coll-Leclerc Arquitectos

**localización:** Lleida, España

**composición:** 73% vivienda / 27% otros usos

**promoción:** 100% público, alquiler

**usuarios:** ocupantes mixtos

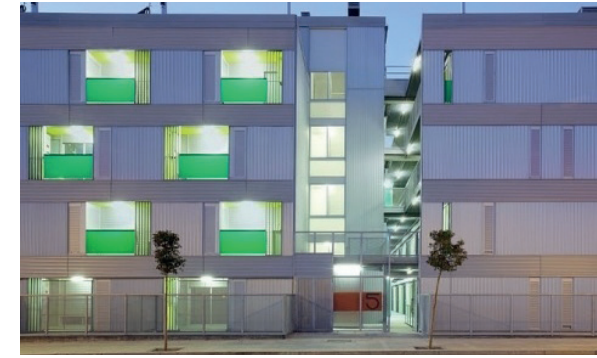
**densidad:** 285 viv/ha

**año:** 2008

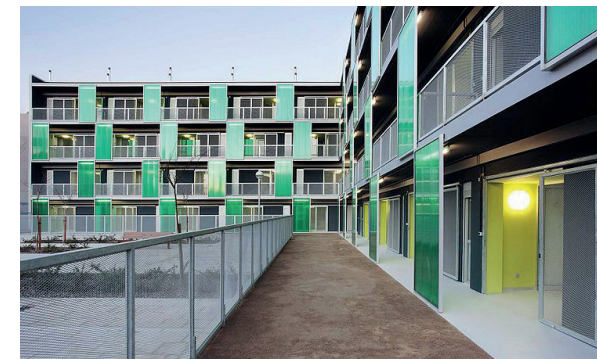
El proyecto se somete a estrictos requerimientos de sostenibilidad entre los cuales se especifica que las viviendas reciban al menos una hora de luz solar directa entre las 10h00 y 14h00. Se resuelve en dos bloques que forma una L que flanquea un patio común pero abierto a la ciudad.

Las viviendas, 60m<sup>2</sup>, pueden ser re-distribuidas por el usuario. Estas se abren hacia el exterior sobre la pasarela de acceso que las interconecta como callejuelas que permiten el encuentro y la apropiación.

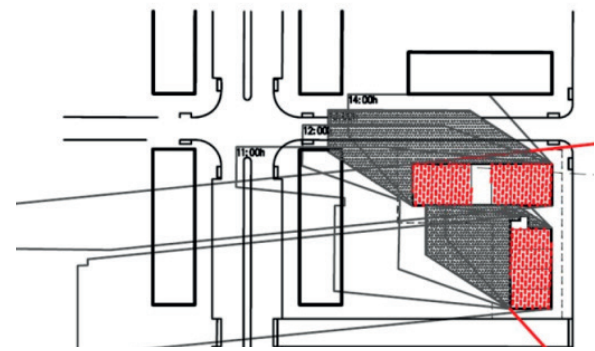
Se estructura de columnas de hormigón con losas alveolares que cubren luces de 11 metros que liberan las plantas en espacios sin soportes.



2-22



2-23



2-21

Espacio	<div></div>	57%
Sociedad	<div></div>	75%
Soporte	<div></div>	50%

Evaluación General | Tabla 2-7

7. Fuente: Libro:a+t HoCo, 2009, p10  
Figura 2-30 Emplazamiento  
Figura 2-31 Fachada Sur  
Figura 2-32 Fachadas Norte-Este  
Figura 2-33 Fachada Este  
fuente [http://www.construmatica.com/construpedia/Premios\\_AVS\\_Catalunya](http://www.construmatica.com/construpedia/Premios_AVS_Catalunya)  
acceso: 05-01-2016



### 2.2.8 Viviendas en Carrer de las Navas<sup>8</sup>

**autor:** ONL Arquitectura

**localización:** Barcelona, España

**composición:** 80% vivienda / 20% otros usos

**promoción:** 100% público

**usuarios:** Jóvenes y Tercera edad

**densidad:** 136 viv/ha

**año:** 2013

El proyecto, fruto de un concurso promovido por el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, se compone cinco programas al unísono:

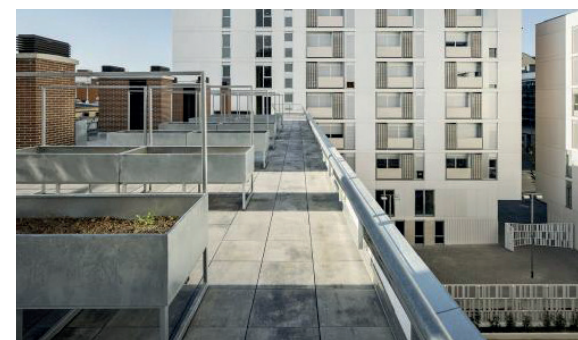
154 viviendas de alquiler para tercera edad y jóvenes, guardería y un centro cívico. Además de aparcamiento privado y público. Se abre un patio que desemboca en la calle, en la esquina que forman las vías y por lo tanto un lugar de paso y encuentro. Se vacía la planta baja y deja un espacio para programas públicos.

Las viviendas se organizan junto a un corredor central interno que sacrifica la ventilación cruzada en función de conseguir dimensiones adecuadas, superficies entre 40 y 44 m<sup>2</sup> útiles.

El panel prefabricado de hormigón blanquecino predomina en fachada y permite instalación eficiente y una apariencia limpia y sobria. La estructura, hormigón armado en obra, permite crujiás que coinciden con los espacios habitables.



2-25



2-26



2-24

Espacio	<div style="width: 65%;"></div>	65%
Sociedad	<div style="width: 75%;"></div>	75%
Soporte	<div style="width: 50%;"></div>	50%

Evaluación General | Tabla 2-7

8. Fuente: Porta <http://www.catalan-architects.com/es/projects/view/51153>

Figura 2-34 Planta Baja

Figura 2-35 Vista general del proyecto

Figura 2-36 Fachadas Norte

Figura 2-37 Terraza habitable

<http://hicarquitectura.com/2015/03/onl-arquitectura-54-viviendas-de-alquiler-equipamientos-y-aparcamiento-barcelona/>  
acceso: 05-01-2016

**2.2.9 Viviendas de alquiler para jóvenes<sup>9</sup>**

**autor:** López-Rivera Arquitectos

**localización:** Barcelona, España

**composición:** 97.5% vivienda / 2.5% comercios

**pro-moción:** 100% público, alquiler

**usuarios:** jóvenes

**densidad:** 544 viv/ha

**año:** 2007

Veintisiete viviendas para jóvenes es la propuesta de este proyecto, ganador de un concurso organizado por la Generalitat de Catalunya. El edificio se ubica en el barrio barcelonés de Sant Andreu y consiste de 5 viviendas de 40m<sup>2</sup> y una de 50m<sup>2</sup> por crujía.

La solución se configura de adentro hacia afuera en búsqueda de brindar especial atención a la calidad espacial de los espacios a habitar que se resuelven a través de espacios colectivos/comunitarios amplios.

La ventilación cruzada y la luz solar se garantizan al disponer de dos fachadas opuestas abiertas. Mientras que el ingreso a la vivienda se dispone a través una pasarela común que sirve de espacio de socialización y encuentro.

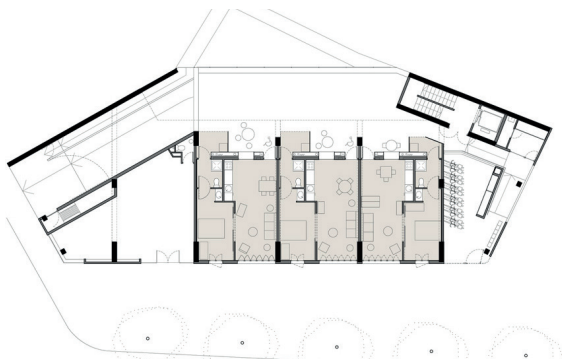
Duraderos y económicos, los suelos son de terrazo pulido y vigas y losas de hormigón prefabricadas, se estructura con hormigón armado pintado.



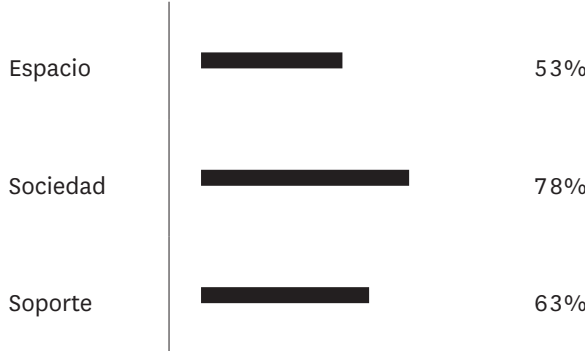
2-28



2-29



2-27



9. Fuente: Libro:a+t HoCo, 2009, p118  
Figura 2-38 Planta tipo  
Figura 2-39 Fachada Sur  
Figura 2-40 Detalle fachada Sur  
Figura 2-41 Pasarela de circulación  
fuente [http://www.lopez-rivera.com/proyectos/selected/vpo\\_barcelona.html](http://www.lopez-rivera.com/proyectos/selected/vpo_barcelona.html)  
acceso: 05-01-2016





### 2.2.10 Viviendas de protección oficial<sup>10</sup>

**autor:** Gabriel Verd Arquitectos

**localización:** Sevilla, España

**composición:** 91% vivienda / 9% comercio

**promoción:** 100% público

**usuarios:** Mixto

**densidad:** 70 viv/ha

**año:** 2011

El proyecto resulta en 46 VPO en Mairena del Aljarafe, área metropolitana de Sevilla.

Las viviendas disponen óptima orientación: las áreas comunes hacia la luz de mediodía (sur) y los dormitorios hacia el norte. Las terrazas proveen de sombra el interior de las viviendas en el verano y permite el acceso solar durante el invierno. La ventilación cruzada permite una óptima aireación de las estancias.

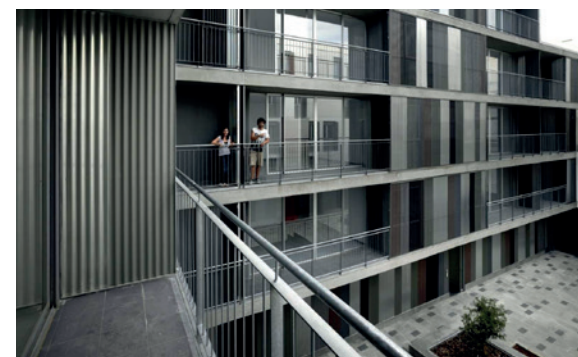
La vivienda se divide en dos espacios, la zona de día, orientada hacia el sur a través de una terraza y la de noche, abierta al norte a través de huecos de menor tamaño que los de la fachada opuesta. Estos se separan a través de la banda de servicios (cocina y zonas húmedas).

El programa se completa con comercios en planta baja, plazas de garaje y bodegas para cada aparcamiento en planta sótano.

La solución a los cerramientos se realiza con morteros monocapa de cal para las fachadas y revestimientos de zinc con distintas pátinas y texturas para la protección de huecos.



2-31



2-32



2-30

Espacio	<div style="width: 61%;"></div>	61%
Sociedad	<div style="width: 50%;"></div>	50%
Soporte	<div style="width: 76%;"></div>	76%

10. Fuente: Portal [http://www.gabrielverd.com/proyectos/vpo\\_mairena/vpo\\_mairena.htm](http://www.gabrielverd.com/proyectos/vpo_mairena/vpo_mairena.htm)

Figura 2-42 Planta Baja

Figura 2-43 Vista general del proyecto

Figura 2-44 Fachadas Norte

Figura 2-45 Balcón

Fuente <http://architizer.com/firms/gabriel-verd/>

acceso: 05-01-2016



**2.2.11 Vivienda Patronage Laique<sup>11</sup>**

**autor:** MAB arquitectura + LAPS architecture

**localización:** París, Francia

**composición:** 50% vivienda / 50% otros usos

**promoción:** 100% público,

**usuarios:** mixta

**densidad:** 517 viv/ha

**año:** 2010

El proyecto, para la RIVP Régie Immobilière de la Ville de Paris, se compone de conjugar dos usos importantes: un programa de vivienda social para adultos jóvenes y un centro comunitario multi-propósito.

Localizado en la zona Boucicaut en París, emplazado en una esquina resultado del trazado Haussmanniano, es hito urbano y espacio público a través de su fachada contrastante.

Lo privado y lo colectivo se juxtaponen en el programa, sin embargo poseen accesos diferentes. El atrio vidriado extiende al espacio público hacia la calle.

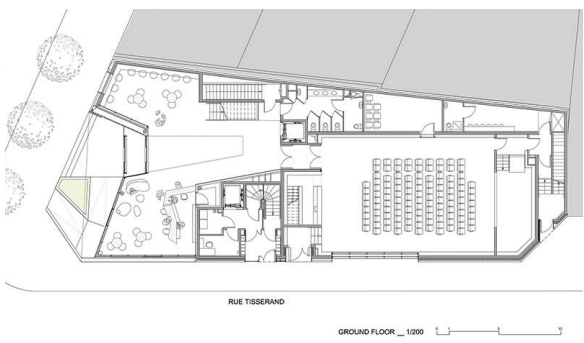
Se estructura con hormigón armado y el cerramiento se consigue con elementos de hormigón prefabricado y lana mineral. Un sistema de paneles foto-voltaicos garantiza la producción sustentable de calefacción.



2-47



2-48



2-46



11. Fuente: Libro:a+t HoCo, 2009, p118  
Figura 2-46 Planta baja  
Figura 2-47 Fachada Sur  
Figura 2-48 Fachada oeste  
Figura 2-49 Balcón  
fuente Portal:<http://www.mabarquitectura.com/index.php/portfolio/paris-2010/>  
acceso: 05-01-2016





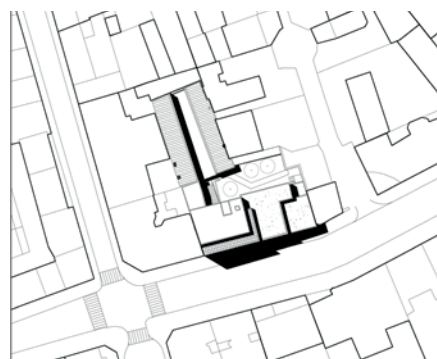
**2.2.12 Vivienda estudiantil<sup>12</sup>****autor:** Hamonic + Mosson**localización:** París, Francia**composición:** 100% vivienda**promoción:** 100% público, alquiler**usuarios:** Estudiantes/Mixto**densidad:** 895 viv/ha**año:** 2008

Ubicado la pendiente de la Milmontant Rue, la residencia de estudiantes es el resultado de adaptarse a las condiciones del sitio donde antes existieron talleres industriales ahora resultan 16 apartamentos de alquiler.

La conexión espacial entre el bloque y su planta baja que se permea parcialmente hacia la calle resulta en un espacio de encuentro para sus ocupantes y para el transeúnte.



2-52



2-50

Espacio	<div style="width: 46%;"></div>	46%
Sociedad	<div style="width: 75%;"></div>	75%
Soporte	<div style="width: 30%;"></div>	30%

Evaluación General | Tabla 2-7

12. Fuente: Libro a+t HoCo, 2009, p358

Figura 2-50 Emplazamiento

Figura 2-51 Fachada frontal

Figura 2-52 Vista desde la Rue de Ménilmontant

Fuente [http://www.hamonic-masson.com/2008\\_-65-logements-etudiants-Paris?lang=en](http://www.hamonic-masson.com/2008_-65-logements-etudiants-Paris?lang=en)

acceso: 05-01-2016



**2.2.13 Vivienda Pública en Zurich<sup>13</sup>**

**autor:** KOZ architects  
**localización:** París, Francia  
**composición:** 100% vivienda  
**promoción:** 100% público, alquiler  
**usuarios:** estudiantes  
**densidad:** 121 viv/ha  
**año:** 2011

El proyecto se ubica en París, al pie un área comunitaria que alberga constante actividad. Aprovecha su posición privilegiada para albergar vivienda social de usuarios mixtos.

Hacia la calle despliega balcones vidriados que promueven el contacto entre los usuarios del bloque y el peatón. En el interior un patio central promueve la ventilación cruzada y incidencia de luz solar en áreas habitadas.

El proyecto se resuelve ocupando el 100% del solar irregular y genera varias tipologías con dimensiones que permiten apartamentos de programas diversos.



2-54

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA



2-53

Espacio	<div></div>	34%
Sociedad	<div></div>	88%
Soporte	<div></div>	33%

UNIVERSIDAD DE CUENCA



13. Fuente: Web: <http://www.koz.fr/indexhibit/index.php/projects/les-loggias/>  
Figura 2-53 Planta baja  
Figura 2-54 Fachada frontal  
Figura 2-55 Balcón  
fuente <http://www.koz.fr/indexhibit/index.php/projects/les-loggias/>  
acceso: 05-01-2016

### 2.2.14 Viviendas mixtas en Garland Court<sup>14</sup>

**autor:** dRMM

**localización:** Londres, Inglaterra

**composición:** 98% vivienda / 2% comercio

**promoción:** 39% alquiler — 61% pública  
61% pública — 39% privada

**usuarios:** Mixto

**densidad:** 303 viv/ha

**año:** 2006

El proyecto fue construido como proyecto piloto de regeneración urbana en Elephant & Castle en Londres. La fachada colorida esta pensada para servir de hito urbano y para contrastar con las fachadas cercanas, viviendas victorianas pareadas.

Amalgama vivienda social y vivienda de compra privada. Se intenta como demostración de que la vivienda social puede ser resuelta con calidad constructiva y espacial. El proyecto genera apartamentos que se disponen hacia la calle en una colorida fachada cerrada y segura mientras que en la fachada posterior se abren en generosas visuales hacia un área común.

La tenencia mixta, 61% pública — 39% privada promueve la cohesión a través de circulaciones compartidas y espacios comunes entre unidades de vivienda.

Se maximiza la entrada de luz solar y el espacio se distribuyen para su óptima utilización. La fachada se construye con modules de fibrocemento standard y se estructura en una grilla irregular de hormigón armado.



2-57



2-58



Espacio	<div style="width: 53%;"></div>	53%
Sociedad	<div style="width: 71%;"></div>	71%
Soporte	<div style="width: 33%;"></div>	33%

2-56

Evaluación General | Tabla 2-7

14. Fuente: Libro a+t HoCo, 2009, p340

Figura 2-56 Diagrama fachada posterior

Figura 2-57 Fachada frontal

Figura 2-58 Vista desde Elefant and Castle

Figura 2-59 Vista desde balcón a la ciudad

Fuente <http://www.themodernhouse.net/past-sales/garland-court-wansey-street-london-se17/>

acceso: 05-01-2016





**2.2.15 Viviendas mixtas Adelaide Wharf<sup>15</sup>**

**autor:** Alford Hall Monahaghan Morris

**localización:** Londres, Inglaterra

**composición:** 95% vivienda / 5% trabajo

**promoción:** 50% público-50% privada

23% alquiler-77% compra

**usuarios:** mixto

**densidad:** 347 viv/ha

**año:** 2007

El proyecto es una exploración de la de conglomerar vivienda de carácter público y privado. Explora prototipos que derivan en diferentes tipologías, 147 apartamentos, que se aglomeran en un bloque en forma de U y albergan oficinas y comercios en planta baja.

El espacio limitado forma un patio común y abierto que se divide en espacios más pequeños que permiten variar el programa y las actividades del espacio público.

La vivienda se optimiza al minimizar la circulación a un corredor y ubicar áreas húmedas y servicios en este.

Se emplearon sistemas de construcción secos que redujeron tiempos de obra y desperdicios. Se estructura con hormigón armado prefabricado, losas planas alveolares.



2-61



2-62



2-60



15. Fuente: a+t HoCo, 2009, p348  
Figura 2-60 Planta Baja  
Figura 2-61 Fachada Oeste  
Figura 2-62 Patio generado entre bloques  
fuente <http://www.ahmm.co.uk/projectdetails/95/adelaide-wharf>  
acceso: 05-01-2016



**2.2.16 VPO en Mas del Rosario<sup>16</sup>****autor:** Maria Orts Herrón y Carlos Trullenque**localización:** Valencia, España**composición:** 100% vivienda**promoción:** 100% público**usuarios:** Mixto**densidad:** 145 viv/ha**año:** 2007

El proyecto se resuelve como un bloque lineal que explota la capacidad una construir relaciones visuales extensas con el exterior.

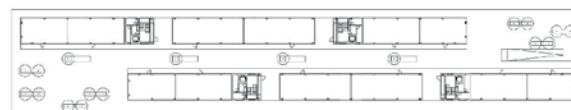
Cada vivienda dispone de un espacio exterior de acceso que funciona como espacio de relación con vecinos. Estos espacios en ubicados norte—sur a los que se accede como corredores, calles elevadas, en contacto con el exterior y el espacio colectivo.

El sistema permite una movilidad en el edificio que garantiza el encuentro entre sus habitantes.

La estructura de hormigón armado soporta y cierra al bloque elevandose mientras genera un ritmo de fachada propio de cada bloque.



2-66



Espacio	<div style="width: 47%;"></div>	47%
Sociedad	<div style="width: 50%;"></div>	50%
Soporte	<div style="width: 63%;"></div>	63%

2-64

Evaluación General | Tabla 2-7

16. Fuente: Libro Cuadernos TC no87, Viviendas Sociales IVVSA III

Figura 2-64 Emplazamiento

Figura 2-65 Fachada Sur

Figura 2-66 Corredor entre bloques

Fuente <http://www.via-arquitectura.net/aravo7/o18-aravo7.htm>

acceso: 05-01-2016





**2.2.17 Vivienda Pública en Zurich<sup>17</sup>**

**autor:** Gigon/Guyer

**localización:** Zurich, Suiza

**composición:** 95% vivienda / 5% educación

**promoción:** 100% público, alquiler

**usuarios:** familias grandes

**densidad:** 92 viv/ha

**año:** 2007

Los volúmenes alargados estructuran el espacio público que se configura al pie de estos, el parque Buchegg. Los bloques se abren hacia el parque y lo aíslan del ruido de la calle mientras que se benefician de la vegetación y la calidad espacial y de vistas que este provee.

Ambos bloques se resuelven como un apilamiento de planos horizontales que contienen el habitar. Se abren hacia el parque en generosos balcones mientras que se cierra vidriados hacia la calle. De la misma manera, las áreas comunes de cada apartamento se ubican hacia la calle mientras que las áreas de descanso desembocan hacia el parque.

En planta baja se alternan usos mixtos, guardería y escuela infantil mientras que el sótano alberga aparcamientos, áreas de lavado y bodegas.

La fachada se compone de balcones y cerramiento modulares de vidrio transparente y mate-reflectante.



2-68



2-69



2-67



17. Fuente: a+t HoCo, 2009, p380  
Figura 2-67 Emplazamiento  
Figura 2-68 Fachada Oeste  
Figura 2-69 Fachada Este  
Figura 2-70 Pasarelas de circulación  
fuente <http://www.gigon-guyer.ch/en/buildings/residential/#g-2024>  
acceso: 05-01-2016



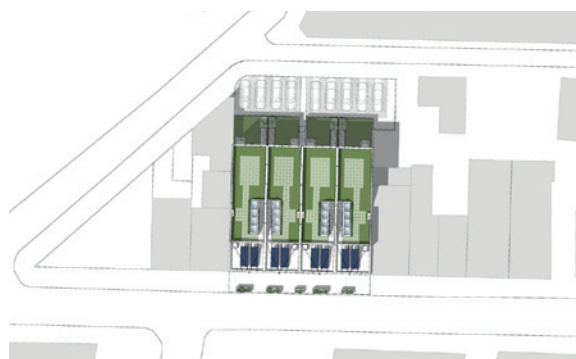
**2.2.18 Onion Flats/Thin Flats<sup>18</sup>****autor:** Onion Flats Architecture**localización:** Philadelphia, Estados Unidos**composición:** 100% vivienda**promoción:** 100% privado**usuarios:** Mixto**densidad:** 115 viv/ha**año:** 2009

El proyecto explora la eficiencia contenida en el modelo de vivienda típico de Filadelfia, la vivienda pareada. La densidad obtenida proporcional a frente del solar es aprovechada en apartamentos duplex, de generosa iluminación natural y ventilación cruzada. Cada bloque alberga dos unidades de vivienda duplicando la densidad.

Se estructura con una trama regular de hormigón armado con 25% de materiales reciclados y cerramientos termicamente eficientes.



2-73



2-71

Espacio	<div style="width: 55%;"></div>	55%
Sociedad	<div style="width: 63%;"></div>	63%
Soporte	<div style="width: 60%;"></div>	60%

Evaluación General | Tabla 2-7

18. Fuente: Libro a+t HoCo, 2009, p392

Figura 2-71 Emplazamiento

Figura 2-72 Fachada Sur

Figura 2-73 Fachada posterior

Fuente <http://www.onionflats.com>

acceso: 05-01-2016



2.2.19 Vivienda de protección oficial ANRU<sup>19</sup>

autor: atelier du pont  
localización: Stains, France  
composición: 100% vivienda  
promoción: 100% público, alquiler  
usuarios: mixto  
densidad: 90 viv/ha  
año: 2010

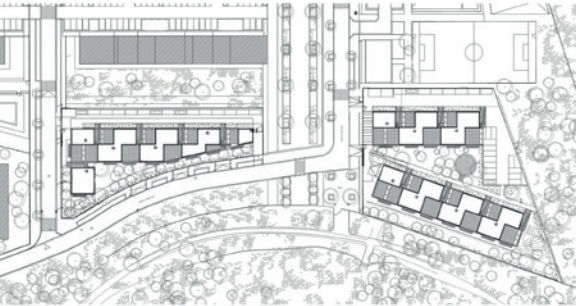
El proyecto surge de la iniciativa de renovación urbana frente a la degradación del área residencial, compone 41 viviendas sociales en medio del parque de la Courneuve, Stains. El programa pequeños comercios y una guardería en busca de construir una cotidianidad urbana y local.

Los bloques se alinean perpendiculares a la vía y definen con su doble orientación, hacia la calle y hacia el parque, planos de fachada que alternan lo sólido y vidriado se aglomeran en un solo elemento. Las viviendas pareadas promueven espacios exteriores de encuentro y comunidad.



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

2-76



19. Fuente: Revista Cuadernos TC, Temas de Arquitectura no13. Vivienda Colectiva 1  
Figura 2-74 Emplazamiento  
Figura 2-75 Fachada Sur  
Figura 2-76 Fachada Norte  
fuente <http://www.tccuadernos.com/es/vivienda-colectiva/211-vpo-anru-atelier-pont-arquitectos.html>  
acceso: 05-01-2016

2-74



UNIVERSIDAD DE CUENCA



Evaluación General | Tabla 2-7



**2.2.20 Viviendas en Lleida<sup>20</sup>****autor:** Pampols**localización:** Lleida, España**composición:** 63% vivienda

14% trabajo, 3% comercio, 20% talleres

**promoción:** 100% público, alquiler**usuarios:** mixto**densidad:** 378 viv/ha**año:** 2010

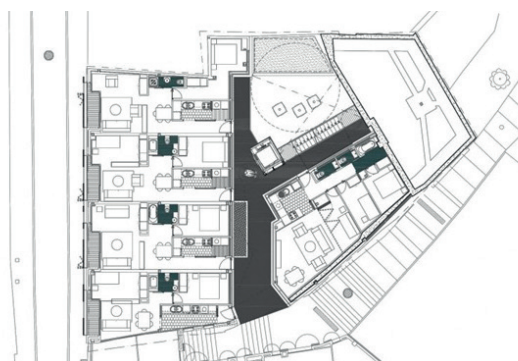
El proyecto se fundamenta en la necesidad de flexibilidad, requerimiento inexorable para acomodar el habitar de grupos familiares diversos, solteros, familias mono-petales, personas mayores, entre otros.

Ante esto el edificio se resuelve una estructura metálica que permite medios de fijación de divisiones y cerramientos racionalizados y modulares. Las áreas de servicios y húmedas se fijan en el programa y el resto se resuelve con paneles móviles o mobiliario flexible.

La vivienda se abre hacia a la calle y al patio de manera que se garantiza luz y ventilación natural y se promueven los encuentros y el uso del espacio comunitario.



2-79



2-77

Espacio	<div></div>	87%
Sociedad	<div></div>	88%
Soporte	<div></div>	76%

Evaluación General | Tabla 2-7

20. Fuente: Libro a+t, Home is Density p210

Figura 2-77 Planta baja

Figura 2-78 Fachada Sur

Figura 2-79 Fachada Sur

Fuente <http://www.pampolsarq.com/proyectos.jsp?id=10&pag=3&tab=1>

acceso: 05-01-2016



2.2.21 Residencia de Estudiantes Esade<sup>21</sup>

**autor:** Ramon Sanabria, Josep María Casadevall  
**localización:** Barcelona, España  
**composición:** 100% vivienda  
**promoción:** 100% público, alquiler  
**usuarios:** estudiantes  
**densidad:** 660 viv/ha  
**año:** 2009

La residencia universitaria del Campus de Esade es una respuesta funcional un programa exigente y de bajo coste.

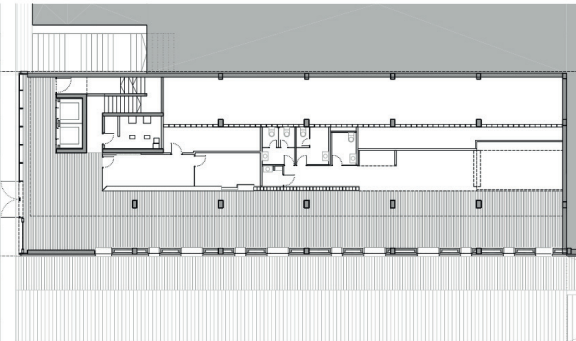
Un volumen prismático limpio que alberga al programa, la fachada Este aloja los accesos, núcleos de comunicación y las áreas comunitarias, en la fachada Oeste la escalera de emergencia, un pasillo entre ambas. Las habitaciones estructuradas al pie del corredor.

El acceso desde la calle Mayor del Campus se resuelve con un muro cortina que incorpora las áreas comunitarias mientras que las fachadas laterales se cubren de paneles modulares prefabricados aireados posteriormente estructuran las carpinterías de las habitaciones.



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

2-82



2-80

Fuente: Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III  
Image 2—80 Planta baja  
Imagen 2-81 Terraza cubierta  
Imagen 2-82 Fachada Sur  
fuente:Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III  
acceso: 05-01-2016



UNIVERSIDAD DE CUENCA



Evaluación General | Tabla 2-7



### 2.2.22 Evaluación

La evaluación del catálogo de casos se realiza al aplicar los indicadores presentados en las tablas 2-1 — 2-4 por observación en el material de estudio de cada proyecto. Todos los indicadores tienen un peso de un (1) punto excepto **Densidad y Relación con el espacio público** que se califican un peso de tres (3) puntos. La ponderación de estos valores se debe a la importancia que ostentan en el desarrollo de este análisis. La densidad es el valor que determina la cantidad de viviendas por hectárea, por lo tanto es una variable fundamental en el proceso de construir una ciudad compacta (Borja & Muxí, 2003; de Medio Ambiente,

2007; Hermida Palacios, et. al., 2013; Jacobs, 1961; Rueda, 1997). De la misma manera, la relación con el espacio público determina la capacidad del bloque de insertarse en el tejido urbano y promover el intercambio de flujos de personas y capitales entre el espacio privado y el colectivo (Bencomo, 2011; Borja & Muxí, 2003; Montaner, Muxí, & Falagán, 2011).

Los resultados, tabla 2-5, comprenden la selección de los proyectos con los tres mejores resultados calificados sobre un total de veinte y tres (23) puntos distribuidos en las tablas 2-6 — 2-7.

2.2.2	Viviendas en Carabanchel		15.31
2.2.3	Vivienda social en Salgueiros		9.74
2.2.4	Viviendas tuteladas en Benidorm		16.73
2.2.5	Vivienda pública y estudios de música		9.40
2.2.6	Viviendas Nemausus		15.55
2.2.7	Viviendas protegida en Pardinyes		14.23
2.2.8	Viviendas en Carrer de las Navas		14.97
2.2.9	Viviendas de alquiler para jóvenes		14.73
2.2.10	Viviendas de protección oficial		13.89
2.2.11	Vivienda Patronage Laique		17.32
2.2.12	Vivienda estudiantil		12.06
2.2.13	Vivienda Pública en Zurich		12.06
2.2.14	Viviendas mixtas en Garland Court		12.56
2.2.15	Viviendas mixtas Adelaide Wharf		16.21
2.2.16	VPO en Mas del Rosario		11.88
2.2.17	Vivienda Pública en Zurich		15.96
2.2.18	Onion Flats/Thin Flats		13.49
2.2.19	Vivienda de protección oficial ANRU		12.47
2.2.20	Viviendas para jóvenes en Lleida		17.49
2.2.21	Residencia de Estudiantes Esade		14.31

Tabla 2-5



INDICADORES\PROYECTOS			VALOR	2.2.2	2.2.3	2.2.4	2.2.5	2.2.6	2.2.7	2.2.8	2.2.9	2.2.10	2.2.11
ESPACIO	VIVIENDA	Desjerarquización	1	0.33	1.00	1.00	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.33	0.66
		Espacios de trabajo	1	0.00	1.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
		Espacios de almacena- miento	1	0.50	0.25	0.75	0.75	0.75	0.75	0.50	0.50	0.75	0.50
	CIUDAD	Valores de proximidad	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		Relación con el espacio público	3	2.00	1.00	3.00	0.00	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00	3.00
		Diversidad de usos	1	0.00	0.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00	0.50	0.50
		Equipamientos comuni- tarios	1	0.66	0.33	0.66	0.00	0.66	0.00	0.66	0.33	0.33	1.00
		Espacios intermedios	1	0.33	0.00	0.66	0.33	0.66	0.33	0.66	0.33	0.66	0.66
		SOCIEDAD	Densidad	3	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	1.00
Diversidad	1		0.50	0.00	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.50	0.00	0.00	
Accesibilidad	1		1.00	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Acceso y tenencia	1		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Participación del usuario	1		1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Tipo de promoción	1		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	
SOPORTE	RECURSOS CONSTRUCTIVO	Reversibilidad	1	0.66	0.33	1.00	—	0.66	0.66	1.00	1.00	0.66	1.00
		Sistema constructivo adaptable	1	1.00	0.00	1.00	—	1.00	—	0.00	0.00	1.00	1.00
		Agrupación núcleo húmedo	1	1.00	0.50	1.00	0.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00
		Aprovechamiento pasivo	1	0.33	0.33	0.66	0.66	0.66	0.33	0.66	0.66	0.66	1.00
		Reciclaje y desechos	1	1.00	—	0.66	—	—	1.00	0.33	1.00	1.00	—
		TOTAL	20	12.32	9.74	16.73	9.40	15.55	14.23	14.97	14.73	13.89	17.32

Tabla 2-6



INDICADORES\PROYECTOS			VALOR	2.2.12	2.2.13	2.2.14	2.2.15	2.2.16	2.2.17	2.2.18	2.2.19	2.2.20	2.2.21
ESPACIO	VIVIENDA	Desjerarquización	1	0.66	0.33	1.00	0.66	0.33	0.66	0.66	0.66	0.66	0.33
		Espacios de trabajo	1	0.50	0.00	0.50	1.00	0.50	1.00	0.50	0.00	0.50	0.50
		Espacios de almacena- miento	1	0.25	0.75	0.75	0.75	0.75	1.00	1.00	0.50	0.50	0.50
	CIUDAD	Valores de proximidad	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.66	0.66	1.00	0.66	1.00	1.00
		Relación con el espacio público	3	1.00	0.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	2.00	3.00	2.00
		Diversidad de usos	1	0.50	0.00	0.00	1.00	0.50	0.50	0.00	0.00	1.00	1.00
		Equipamientos comuni- tarios	1	0.33	0.33	0.00	0.66	0.33	1.00	0.00	0.00	1.00	0.66
		Espacios intermedios	1	0.33	1.00	1.00	0.66	0.66	0.66	0.33	0.33	1.00	0.33
SOCIEDAD	COHESIÓN	Densidad	3	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00	1.00	2.00	1.00	3.00	3.00
		Diversidad	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
		Accesibilidad	1	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.00
	GESTIÓN	Acceso y tenencia	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
		Participación del usuario	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		Tipo de promoción	1	1.00	1.00	0.66	0.66	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SOPORTE	CONSTRUCTIVO	Reversibilidad	1	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.66	0.00	1.00	0.66	0.33
		Sistema constructivo adaptable	1	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	1.00
		Agrupación núcleo húmedo	1	0.50	0.00	0.00	1.00	0.50	0.50	1.00	1.00	0.50	1.00
	RECURSOS	Aprovechamiento pasivo	1	0.00	0.66	0.66	0.33	0.66	0.66	1.00	0.66	1.00	0.66
		Reciclaje y desechos	1	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	1.00	0.66	0.66	1.00
TOTAL			20	12.06	12.06	12.56	16.71	11.88	15.96	13.49	12.47	19.48	14.31

Tabla 2-7



## 2.3 ESTUDIO DE CASOS

La secciones a continuación analizan los tres casos de estudio seleccionados en 2.2. De acuerdo a los criterios construidos en 2.1 es posible extraer los valores que los proyectos pueden ofrecer a la construcción de una concepción de vivienda social alternativa.

Los tres proyectos que obtuvieron el mayor puntaje según la tabla 2-5 son:

- Viviendas tuteladas en Benidorm, sección 2.3.1
- Vivienda Patronage Laïque en París, sección 2.3.2
- Viviendas mixta en Lleida, sección 2.3.3

### 2.3.1 Viviendas tuteladas en Benidorm

**autor:** Javier García-Solera

**promotor:** IVVSA

**localización:** Alicante, España

**superficie construida:** 5.240 m<sup>2</sup>

**presupuesto:** 3.4 M Euros

**composición:** 89% vivienda / 11% comercio-otros

**promoción:** 100% público / alquiler

**usuarios:** personas de la tercera edad / 35 unidades

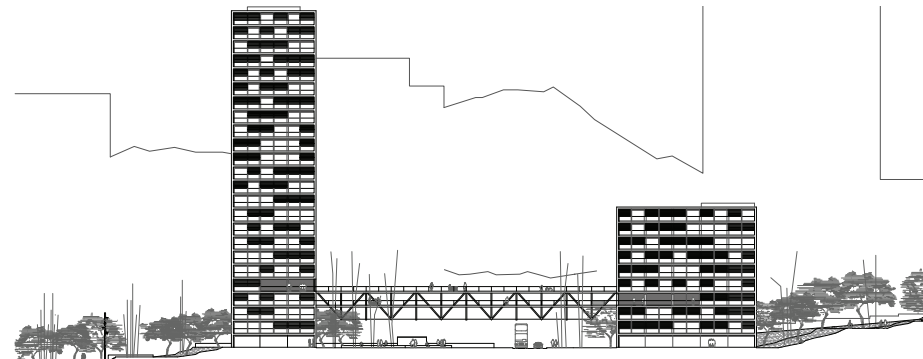
**densidad:** 220 viv/ha

**año:** 2008

*«La arquitectura se hace un poco a los bordes, me gusta a mi decir, en el sentido de que solamente al final vamos a determinar un cerramiento de calidad, una estructura funcional eficaz y, bueno, a lo mejor una inteligente organización. Y en definitiva lo que hacemos es trabajar con un gradiente de privacidad desde el suelo hasta el techo de la edificación, que lo que permite es que en cada uno de esos estratos,...) se puedan producir situaciones de comunicación o de encuentro de las personas diferentes.»<sup>1</sup>*

— Javier García Solera

El proyecto se localiza en la ciudad de Benidorm, Alicante, ciudad conocida por sus playas, hoteles y rascacielos. En el año 2004 surgen dos concursos simultáneos «(...) para dos torres —ancianos y jóvenes— a ambos lados de la calle y dos espacios libres que rodeándolas darían forma a un parque completo abierto al uso ciudadano.» (TC Cuadernos, 2012 p.2) sin embargo tras el fallo solo se adjudica el proyecto del bloque de vivienda para personas mayores por lo que la intención original de construir una continuidad espacial entre los dos proyectos y tipos de usuario fue truncada.



1. Fuente:Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II  
Imagen 2-83 Elevación del proyecto con las dos torres conectadas  
Fuente:Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGUIA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Imagen 2-84 Fachada Sur  
fuente:Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II





**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

localización: Alicante, España  
coordenadas: 38.5298°, -0.1640°



2-85

Imagen 2-85 Vista aérea 3D del bloque en su contexto  
fuente: Google Earth, 2016  
Acceso 2016.02.29

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA





**VIVIENDA**  
cocina integrada  
baños integrados  
habitaciones

**Desjerarquización** | El proyecto integra visual y espacialmente comedor, sala y vestíbulo con la cocina y forma así un espacio continuo.

De la misma manera el baño se independiza de la habitación y se integra con los demás espacios.

Las habitaciones son dimensionadas entre elementos estructurales por lo que se mantiene un tamaño regular entre plantas. Se debe considerar que los apartamentos se diseñan para ancianos, por lo tanto no tienen más de una habitación.

Ambas acciones desjerarquizan el espacio, tanto de roles como de géneros.

1. Cocina
2. Sala / Comedor



**VIVIENDA**  
 trabajo reproductivo  
 almacenamiento

**Espacios de trabajo** | El proyecto enfoca los espacios de trabajo hacia lo reproductivo, los usuarios son personas mayores que requieren dimensiones limitadas por razones de función y desplazamiento: aseo asistido, ciclo de lavado, preparación de alimentos, entre otros.

**Espacios de almacenamiento** | El proyecto procura espacios de almacenamiento a pesar de sus limitadas dimensiones.



2-87

1. Cocina/despensa
2. Lavado/limpieza
3. Armario



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 2-87 Cocina de apartamento tipo  
 Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II  
 Imagen 2-88 Planta tipo, análisis de espacios de trabajo  
 Fuente: Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



Planta tipo | 2-88



## CIUDAD Visuales

**Relación con el espacio público** | El proyecto construye una relación de visuales por capas, la más lejana: la ciudad, y una capa a mediana y corta distancia, el espacio público que rodea al edificio.

En lugar construir en un afán vertical por alcanzar vistas del mar, común práctica en ciudades costeras, el bloque enfatiza su relación con el espacio público y el tejido urbano circundante.



2-89



2-90



2-91

Imagen 2-89 Vista desde balcón en planta 3

Imagen 2-90 Vista desde ingreso a area común en planta 3

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II

Imagen 2-91 Perspectiva de fachada Sur

Fuente: Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II





**CIUDAD**  
 Actividades planta baja  
 Espacios de trabajo

**Relación con el espacio público** | La planta baja se libera y se configura en espacios flexibles que podrán albergar comercios o actividades recreativas estructurados en los intervalos entre crujías.

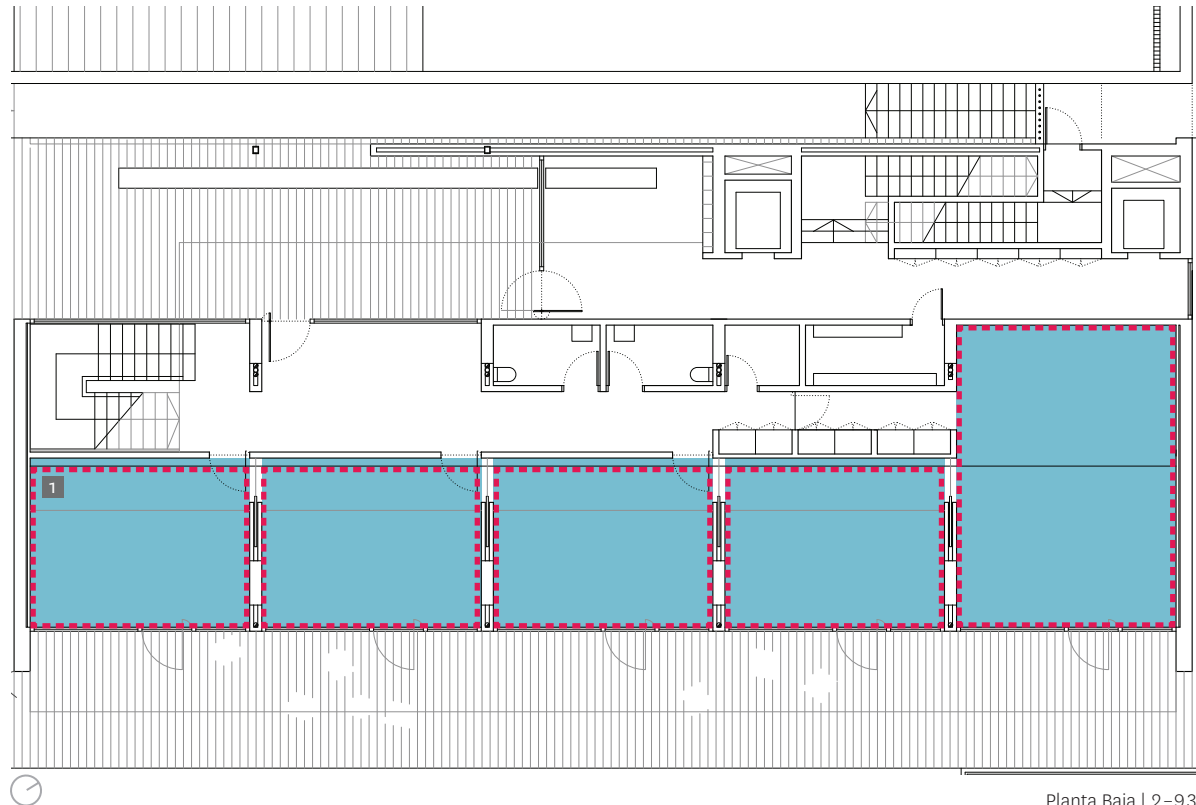
Se abren hacia un espacio colectivo construido entre la calle y el bloque.

**Diversidad de usos** | En planta se configuran espacios de trabajo apropiados para usuarios de tercera edad, sirven de talleres o espacios de actividad conectados al espacio colectivo inmediato.



2-92

### 1. Espacios para locales o actividades colectivas



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Planta Baja | 2-93

Imagen 2-92 Espacio público en planta baja

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II

Imagen 2-93 Emplazamiento y planta baja, , análisis de espacios de actividades en planta baja

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



**CIUDAD**  
 generación de espacio  
 público

**Relación con el espacio público** | El proyecto se implanta en un amplio solar destinado a espacio público el cual tiene acceso directo con las vías y se integra con la planta baja del bloque a través de pasarelas y una plataforma. Se implantan plataformas y decks que delimitan al espacio colectivo para generar atmósferas de continuidad.



2-94

### 1. Plataforma / espacio colectivo



Emplazamiento | 2-95

Imagen 2-94 Espacio público en planta baja

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II

Imagen 2-95 Emplazamiento y planta baja., análisis de espacios generación de espacio público

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



**CIUDAD**  
Espacios de comunidad

**Equipamientos comunitarios** | En la planta primera y segunda se distribuyen oficinas de asistencia social, espacios de reunión y esparcimiento en interiores que permiten a los usuarios de edad avanzada interactuar, construir relaciones entre los demás residentes en estancias interiores.



2-96

1. Oficinas / Asistencia social
2. Zonas interiores de ocio
3. Sala de reunión



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 2-96 Espacio para actividades comunitarias, planta 1  
Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II  
Imagen 2-97 Emplazamiento y planta baja, análisis de espacios de comunidad  
Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



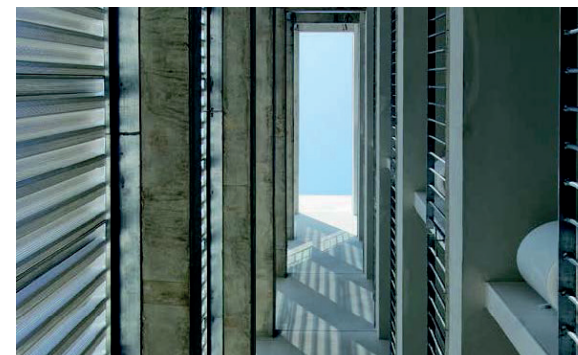
Planta 1 | 2-97



**CIUDAD**  
Espacios de comunidad

**Espacios de apoyo** | Los espacios de apoyo en el proyecto consisten en zonas de lavado y secado ubicados hacia la fachada semi-permeable, Norte-Oeste, que permite circulación natural de aire.

Estas zonas se disponen hacia el corredor único de circulación, además de proveer de los espacios para lavado y secado con ventilación natural, ofrecen oportunidades de encuentro entre usuarios.



2-98

1. Espacio de tendido
2. Zona de lavado

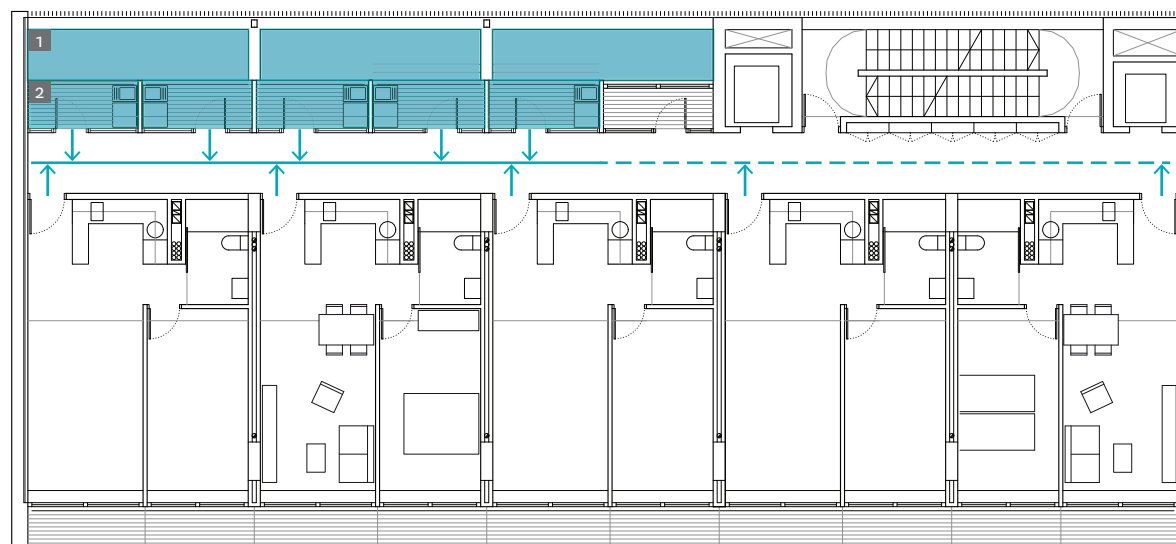


Imagen 2-98 Espacio de tendido

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II

Imagen 2-99 Planta tipo, análisis de espacios de apoyo

Fuente Revista: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



Planta Tipo | 2-99

**CIUDAD**  
 Balcones  
 Patios/espacios abiertos

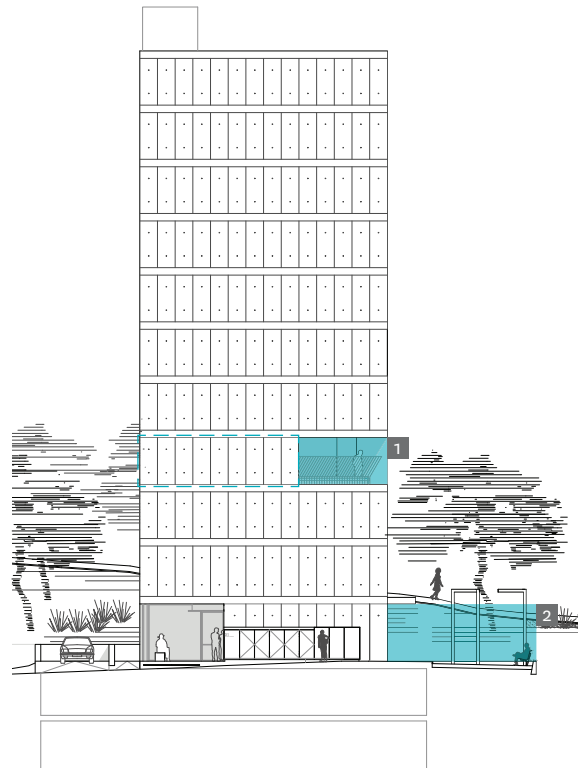
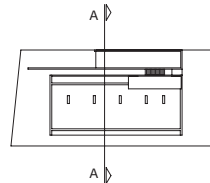
**Espacios intermedios** | El proyecto propone espacios intermedios de interacción con el espacio público y el paisaje urbano que a su vez procuran el contacto entre sus usuarios. La tercera planta del bloque constituye un espacio colectivo para los usuarios y como herramienta de cohesión y encuentro.

Los balcones garantizan iluminación y ventilación natural y permiten una vinculación visual con el espacio público del área verde alrededor del bloque.

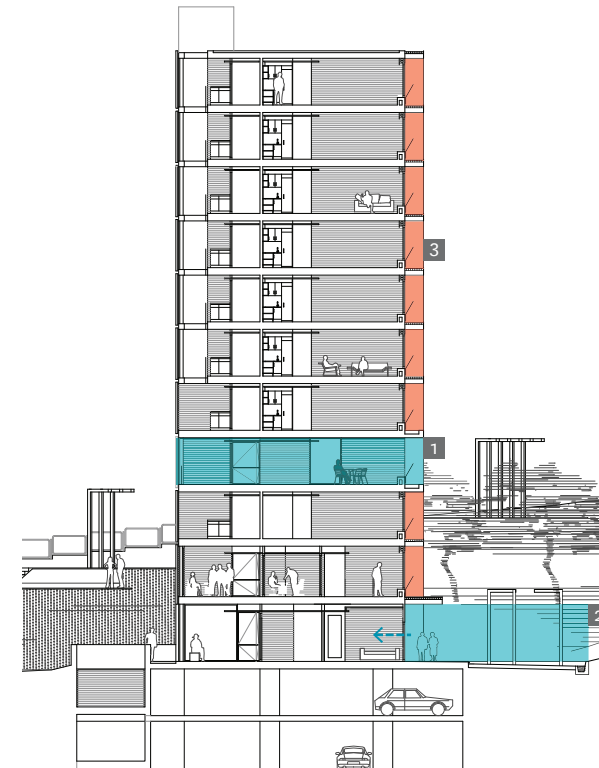


2-100

1. Planta libre / espacio abierto
2. Patio
3. Balcones



elevación Sur-Oeste Imagen 2-101



Sección Transversal A-A Imagen 2-102

Imagen 2-100 Tercera planta, espacio abierto colectivo  
 Fuente: Portal Web OnDiseño <http://www.ondiseno.com/proyecto.php?id=1599>  
 Acceso: 2016/02/29  
 Imagen 2-101 Elevación Sur-Oeste  
 Fuente: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III  
 Imagen 2-102 Sección Transversal A-A  
 Fuente: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III



**CIUDAD**  
Pacios/espacios abiertos



2-103



2-104

1. Balcón
2. Planta libre / espacio abierto
3. Espacio cubierto de reunión

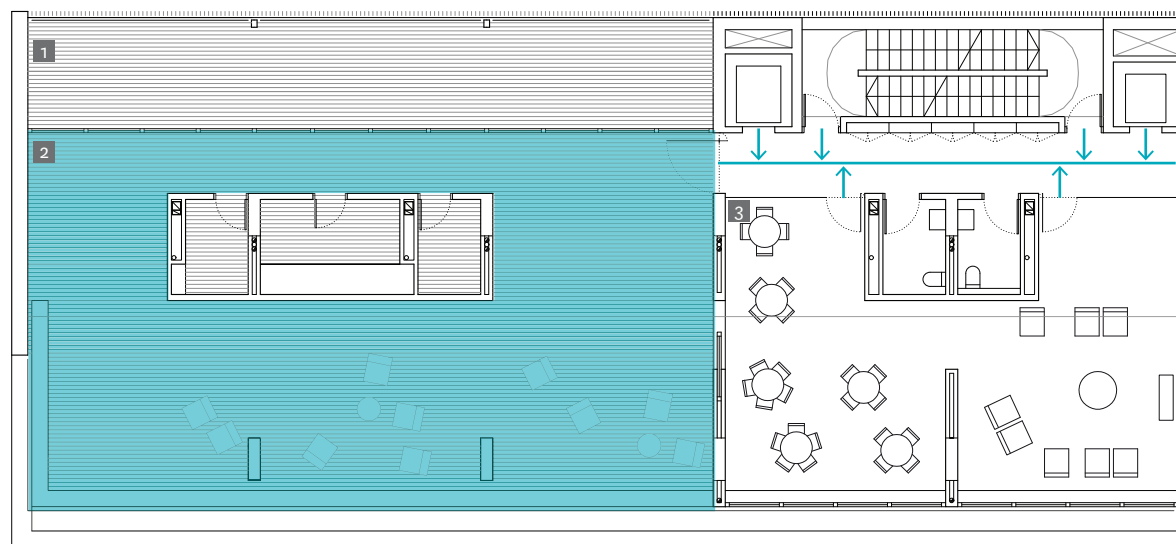


Imagen 2-103 Esquina del edificio Norte-Oeste

Fuente: Revista TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III

Imagen 2-104 Espacio abierto en planta tercera

Fuente: Revista TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III

Imagen 2-105 Planta tercera

Fuente: EL Croquis No.149 Arquitectos Españoles 2010 II



Planta Tipo | 2-105





## COHESIÓN Y GESTIÓN

**Densidad** | El proyecto ofrece 35 unidades de habitación que constituyen una densidad de **220 viviendas por hectarea**.

**Accesibilidad** | El proyecto cumple con los estándares de habitabilidad de la UE, además debido a que los usuarios para quienes se destina el edificio son personas de la tercera edad los espacios de circulación son amplios y las barreras arquitectónicas reducidas.

**Acceso y tenencia** | El promotor, IVVSA, procura el acceso a través de la modalidad de **alquiler**, de manera que las unidades no se suman al stock del mercado especulativo y por lo tanto constituyen parte del stock de vivienda pública.

**Tipo de promoción** | El proyecto es en su totalidad, **público**, promovido por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA).

magen 2-106 Esquina del edificio Norte-Este  
Fuente: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III  
Imagen 2-107 Fachada Norte  
Fuente: Blog .bak <http://arxiubak.blogspot.com/2013/08/apartamentos-tutelados-en-benidorm.html>  
Acceso: 2016/02/29



2-106



2-107

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

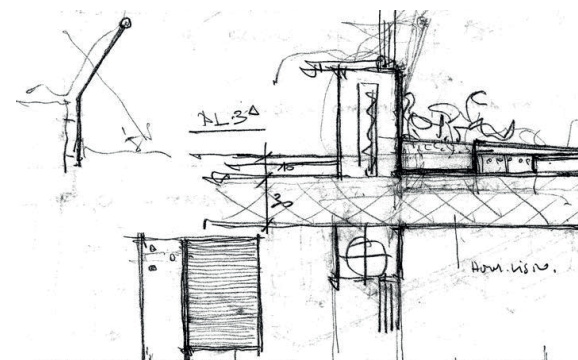
UNIVERSIDAD DE CUENCA



**CONSTRUCTIVO**

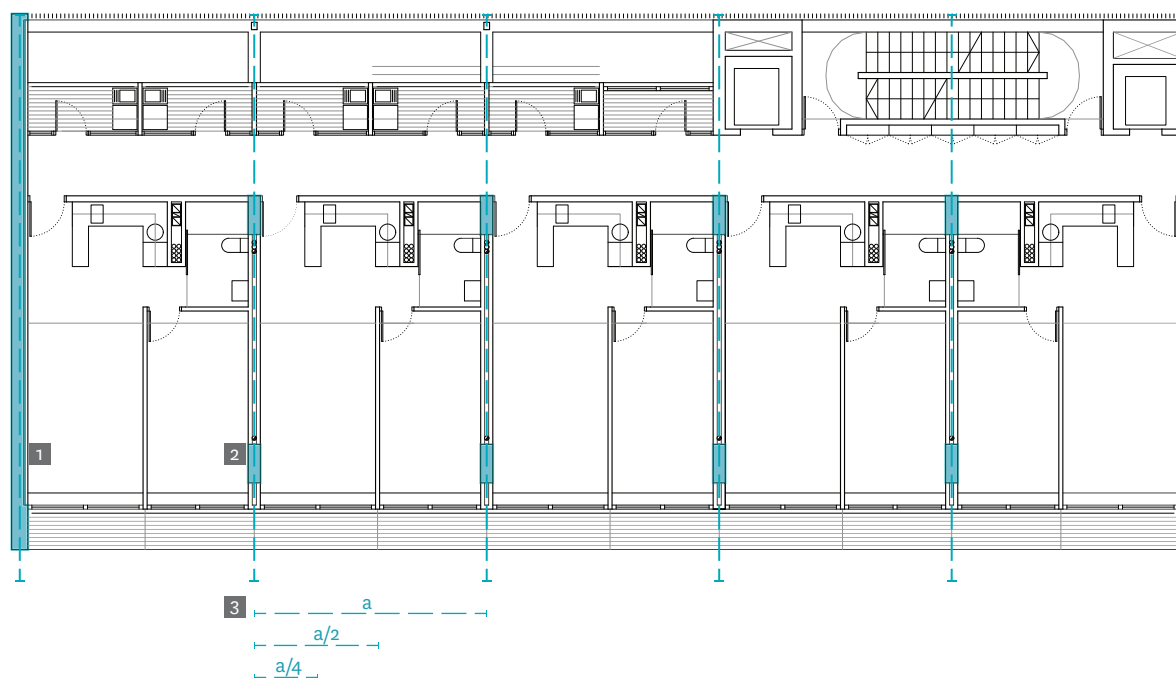
Flexibilidad dada por el sistema constructivo

**Sistema constructivo adaptable** | El sistema constructivo procura espacios habitables entre sus crujiyas y una planta libre que permite independizar *soporte de relleno*. La modulación estructural acomoda un apartamento por cada intersticio entre columnas y distribuye el espacio en base a este. El hormigón visto constituye elemento estructural y fachada en los laterales del edificio mientras que el resto de fachadas se trata con elementos metálicos para proveer de texturas semi-pemeables frente a las condiciones del Sol.



2-108

1. Muro/cerramiento de hormigón visto
2. Columna de hormigón armado
3. Modulación entre elementos estructurales, cada crujía puede constituir un espacio habitable.



Planta tipo 2-109



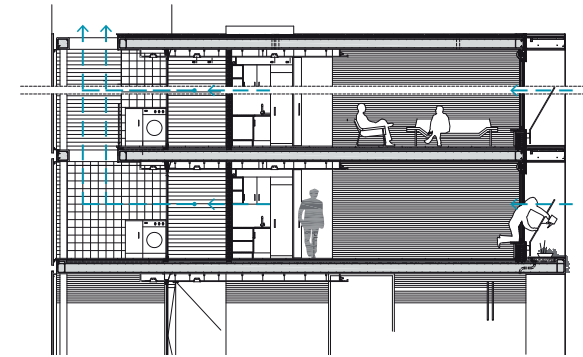
**CONSTRUCTIVO**

Reversibilidad

Núcleo húmedo

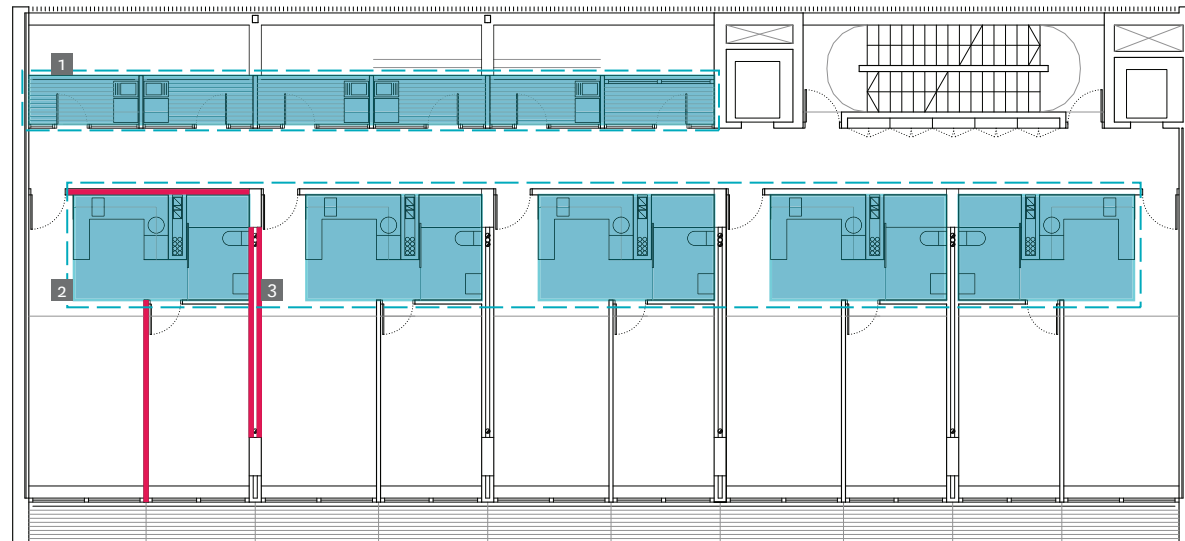
**Reversibilidad** | El proyecto, a través de los procesos de construcción seca y prefabricada, logra independizar la estructura de las divisiones interiores, por lo que su distribución podría ser alterada en caso de refuncionalización.

**Agrupación de zonas húmedas** | Las zonas húmedas se concentran en dos bloques: un núcleo para la zona de lavado que se conecta al espacio de ventilación vertical en la fachada Norte y otro que alinea los espacios de cocina y baños en los apartamentos.



2-110

1. Muro/cerramiento de hormigón visto
2. Columna de hormigón armado
3. Modulación entre elementos estructurales, cada crujía puede constituir un espacio habitable.



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 2-110 Sección A-A, acercamiento  
 Imagen 2-111 Planta tipo  
 Fuente: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III



Planta tipo 2-111



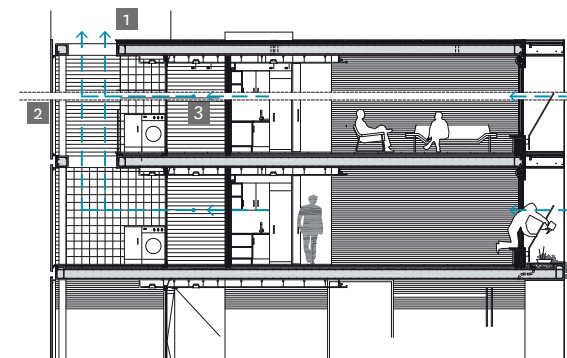


## RECURSOS

### Orientación y fachada

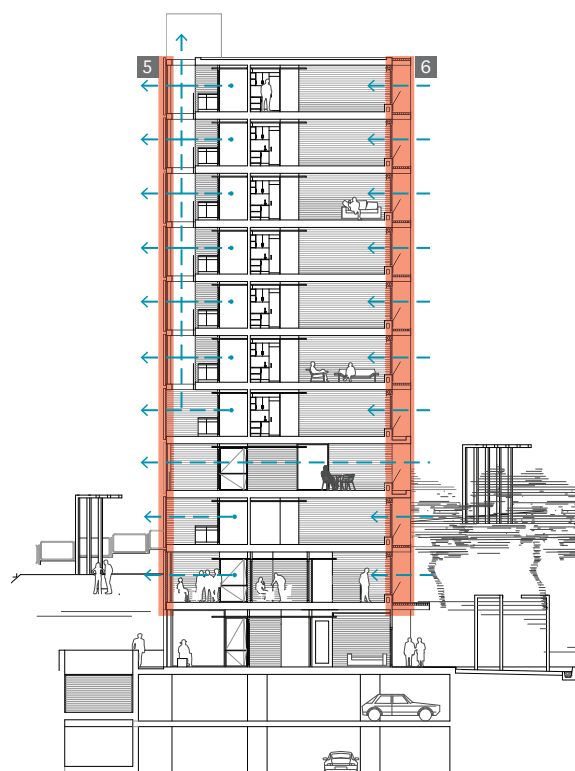
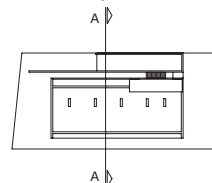
### Ventilación

**Aprovechamiento pasivo** | La orientación obedece al soleamiento en Alicante, los espacios comunes se ubican hacia el Norte-Este y al Sur-Este se conglomeran los espacios exteriores residenciales que ofrecen su mirada a la ciudad. La fachada Norte-Este se resuelve con una doble-piel de metal que debido a su modulación variada cambia de apariencia a medida que las condiciones lumínicas del día varían. Esta solución garantiza un sistema de ventilación natural entre los espacios comunes y los corredores.

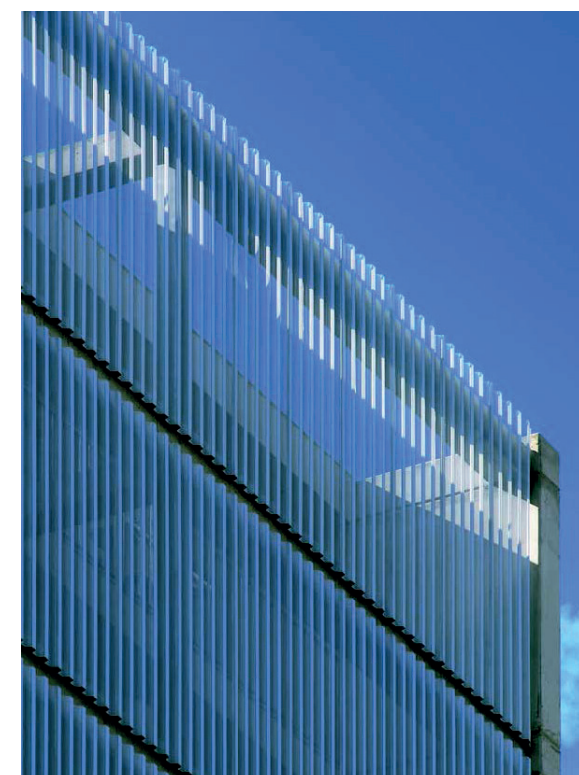


Sección A-A 2-112

1. Remate de la *doble-piel* de fachada Norte
2. Capa exterior de la fachada norte, semi-permeable
3. Corredor entre apartamento y zona de lavado
4. Ventilación cruzada entre fachadas
5. Fachada Sur semi-permeable
6. Fachada Norte, permeable



Sección A-A 2-113



2-114

Imagen 2-112 Sección A-A, acercamiento

Fuente Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III

Imagen 2-113 Sección A-A

Fuente Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III

Imagen 2-114 Remate fachada Norte-Oeste

Fuente Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III





### 2.3.2 Vivienda en Patronage Laïque en París

**autor:** MAB arquitectura + LAPS architecture

**promotor:** RIVP Régie Immobilière de la Ville de Paris

**localización:** París, Francia

**superficie construida:** 1.834 m<sup>2</sup>

**presupuesto:** 5.7M Euros

**composición:** 50% vivienda / 50% otros usos

**promoción:** 100% público / alquiler

**usuarios:** adultos jóvenes / 30 unidades

**densidad:** 517 viv/ha

**año:** 2010

*«Fue bastante difícil encajar un programa tan complejo en un solar pequeño. Era de importancia mantener la calidad del espacio público cubierto sin olvidar las unidades residenciales en un contexto urbano muy denso con una gran variedad de edificios circundantes en un entorno diverso(...)»<sup>2</sup>*

— MAB Arquitectura y LAPS Architecture

El proyecto se compone de conjugar dos programas en un solo proyecto: un programa de vivienda social para adultos jóvenes y un centro comunitario multi-propósito.

Se localiza en la zona Boucicaut en París, emplazado en la esquina del XV arrondissement, sitio cuya morfología urbana preserva los rasgos ortogonales de Haussmann.

El bloque superpone lo privado y lo colectivo y debido de su materialidad luminiscente se muestra como hito urbano integrado a lo público a través de un atrio vidriado que extiende equipamientos y usos colectivos hacia la calle.

El acceso a los equipamientos es independiente al acceso de las unidades de vivienda a través de una entrada discreta en la fachada Norte-Este. Los aparta-

mentos, variables entre 19m<sup>2</sup>—23m<sup>2</sup>, combinan en un muro de trabajo: almacenamiento, cocina y estudio; las zonas de aseo se resuelven con luz y ventilación natural.

Los espacios comunes se logran a través de dimensiones generosas y espacios colectivos que se entregan a la calle de manera que se mantenga una proximidad constante entre usuarios y la ciudad.

1. Traducción del autor: «It was quite complex fitting such an ambitious project onto a small plot. It was important to maintain the quality of a covered public space without forgetting the residential units in a particularly dense urban context with a variety of neighbouring buildings. In this disparate environment(...)»

Fuente: Web A10, <http://www.a10.eu/magazine/issues/58/patronage-and-social-housing-paris.html>

Acceso: 2016/02/29

Imagen 2–115 Proyecto desde esquina de Avenue Félix-Faure

Fuente: Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-architecture>

Acceso: 2016/02/29



Imagen 2–115







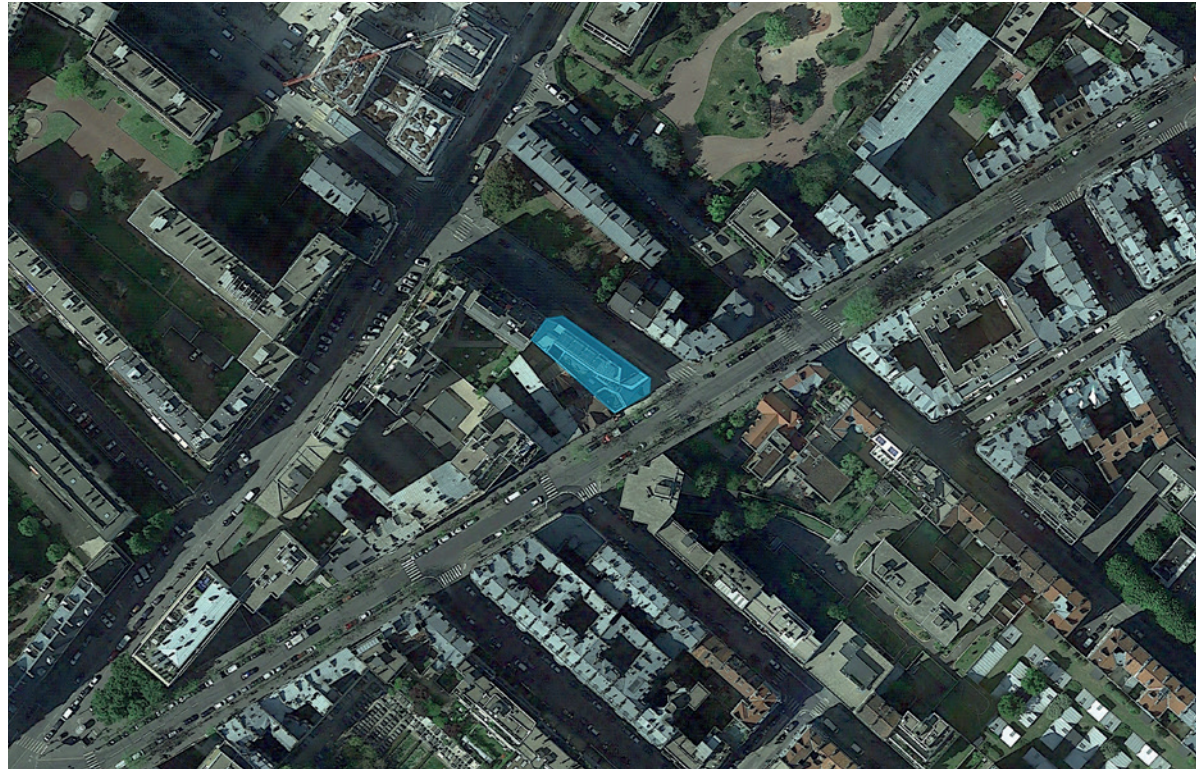
Imagen 2-116 Proyecto desde esquina de Avenue Félix-Faure, crepuscular  
 Fuente: Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
 Acceso: 2016/02/29



**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

localización: París, Francia

coordenadas: 48.840181°, 2.284876°



2-117

Imagen 2-117 Vista aerea del bloque en su contexto  
fuente: Google Earth, 2016  
Acceso 2016.02.29

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA







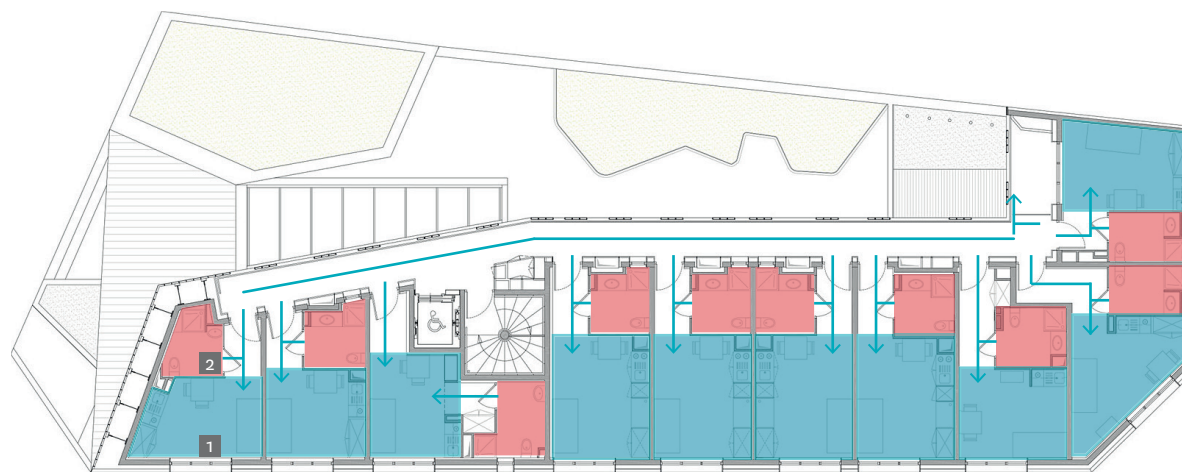
**VIVIENDA**  
cocina integrada  
baños integrados  
almacenamiento

**Desjerarquización** | El programa se destina para adultos jóvenes productivos, 18m<sup>2</sup>—23m<sup>2</sup>, integra en un espacio globalizador las áreas mínimas necesarias para las actividades del habitar. En un muro de trabajo se concentran las instalaciones para cocina que se integra con el resto del espacio total en una superposición de funciones. El baño completo se integra en un vínculo directo al corredor/vestíbulo de ingreso al apartamento.

**Espacios de trabajo** | El proyecto prioriza el trabajo productivo al integrar en el muro de trabajo un espacio para estudio.

**Espacios de almacenamiento** | El muro de trabajo maximiza su volumen en almacenamiento de manera que a pesar de sus limitadas dimensiones se procura la presencia de espacios para almacenar.

1. Cocina
2. Sala / Comedor

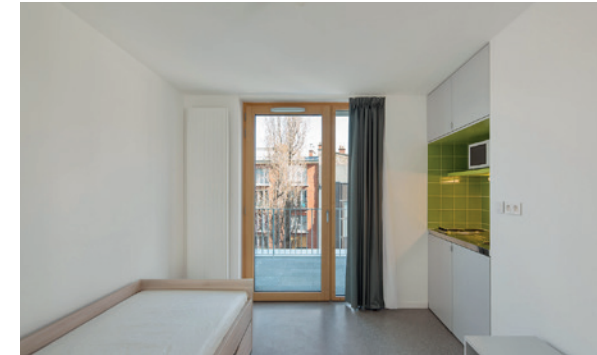




**VIVIENDA**  
cocina integrada  
baños integrados  
almacenamiento



2-119



2-120

1. Cocina
2. Sala / Comedor

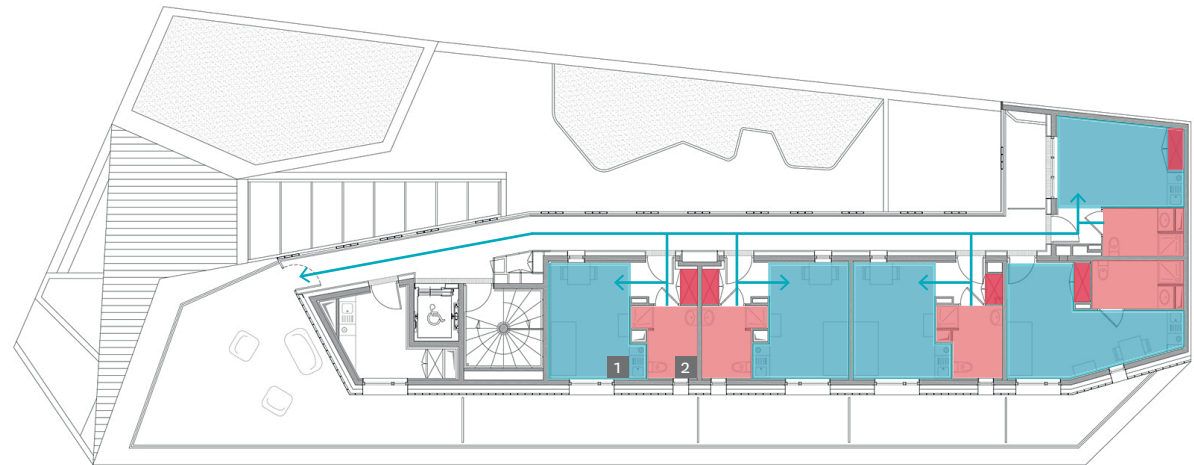


Imagen 2-119 Unidad de vivienda, Tipo A, Planta 2-3  
Imagen 2-120 Unidad de vivienda, Tipo B, Planta 4-5  
Fuente Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29  
Imagen 2-121 Planta tipo, planta 4-5  
Fuente Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29



Planta Tipo planta 4-5 2-121

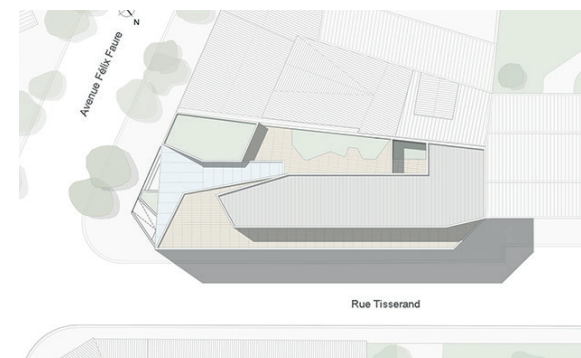


DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

## CIUDAD Visuales

**Relación con el espacio público** | El proyecto se alza como un hito urbano de piel lumincente semi-transparente. Su entorno urbano es limitado por el heterogeneo paisaje de bloques de mediana altura pareados que encañonan las vías en perspectivas urbanas parisinas que se aprovechan desde las ventanas y terrazas que se entregan a las vistas de la ciudad compacta.



2-122



2-123



2-124

Imagen 2-122 Emplazamiento

Imagen 2-123 Patio y balcones

Imagen 2-124 Terrazas en planta 4

Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29





**CIUDAD**

■ Actividades planta baja  
■ Generación de espacio público

**Relación con el espacio público** | El proyecto construye una relación fluida y semi-transparente entre el interior de la planta baja y la calle; un vínculo que enfatiza la continuidad del espacio colectivo entre los espacios comunitarios y públicos con la ciudad.

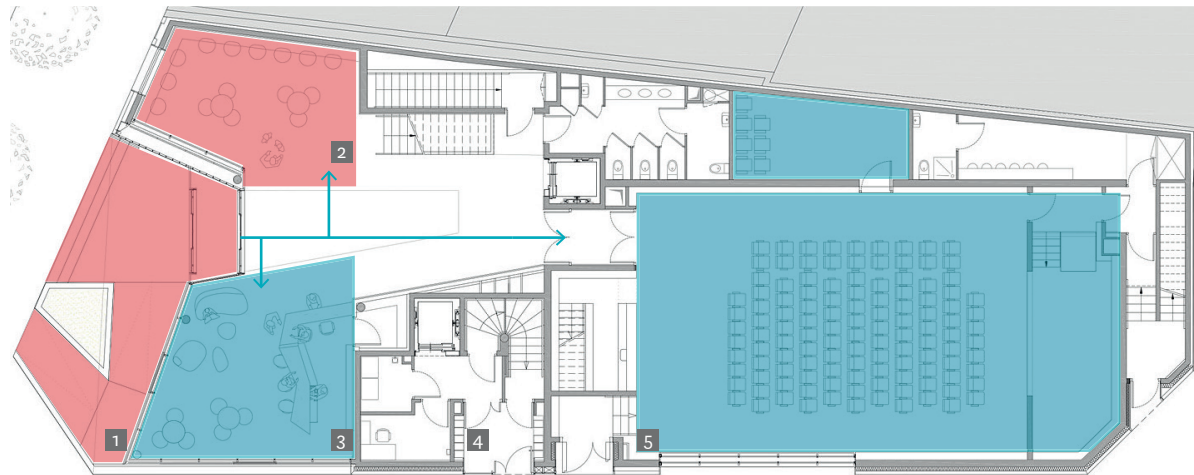
El programa incluye equipamientos de uso público y construye una relación de contraste con el entorno construido para transformarse en un hito urbano.

**Diversidad de usos** | Se añaden al programa espacios de uso múltiple enfocados a las actividades de apoyo y comunidad. Debido al contexto comercial del entorno no se añaden usos para actividades privadas.



2-125

1. Ingreso al proyecto
2. Espacio recreativo cubierto
3. Vestíbulo abierto a la calle
4. Ingreso alternativo a viviendas, aislado de los otros espacios
5. Auditorio público



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 2-125 Ingreso apergolado

Imagen 2-126 Planta baja

Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29



Planta Baja | 2-126





**CIUDAD**  
Espacios Comunidad  
Espacios de ocio

**Equipamientos comunitarios** | El proyecto constituye entre su planta baja y primera espacios comunitarios de apertura al público y actividades para niños que sirven a la comunidad local. Los espacios colectivos se abren hacia la calle en una semi-transparencia proveída por los vanos que se despliegan para entregarse a la ciudad.



2-127

1. Zona de descanso / Vestíbulo
2. Zona uso multiple infantil
3. Oficinas
4. Sala de conferencias / Uso multiple
5. Sala de reuniones
6. Bodega

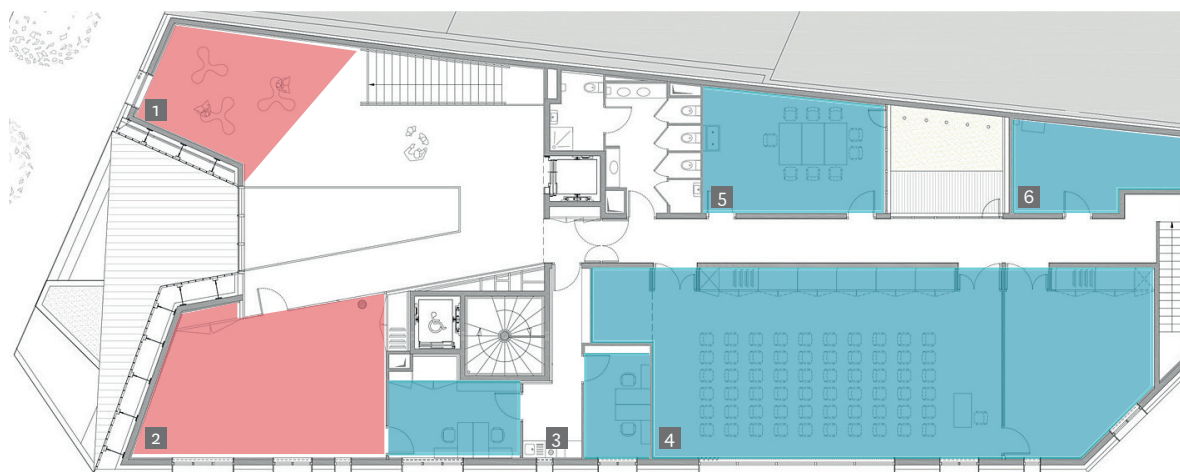


Imagen 2-127 Sala de uso multiple

Fuente Web Architetto <http://www.architetto.info/news/progettazione/residenze-sociali-patronage-laique-jules-valles-materiali-facciate-se-ramenti/>

Acceso 2016.02.29

magen 2-128 Planta baja

Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29





2-129



2-130



2-131



2-132



2-133

Imagen 2-129 Auditorio, Planta baja  
 Imagen 2-130 Taller infantil, Planta primera  
 Imagen 2-131 Vestíbulo, planta primera  
 Imagen 2-132 Vestíbulo, café, planta baja  
 Imagen 2-133 Atrio, planta primera  
 Fuente Web MAB <http://www.mabarquitectura.com/index.php/portfolio/paris-2010/>  
 Acceso 2016.02.29





**CIDUAD**  
 Balcones  
 Patios/espacios abiertos

**Espacios intermedios** | Los espacios intermedios en el proyecto se vuelcan hacia el patio y hacia las vistas de la ciudad de París. Se ubicaron de manera que favorezcan el encuentro y la integración entre los usuarios. Los espacios hacia el patio, pasarelas, aseguran ventilación cruzada mientras que las terrazas que se abren hacia la ciudad permiten el encuentro entre residentes.



2-134

1. Balcones
2. Patio
3. Patio en planta primera
4. Auditorio
5. Vestíbulo

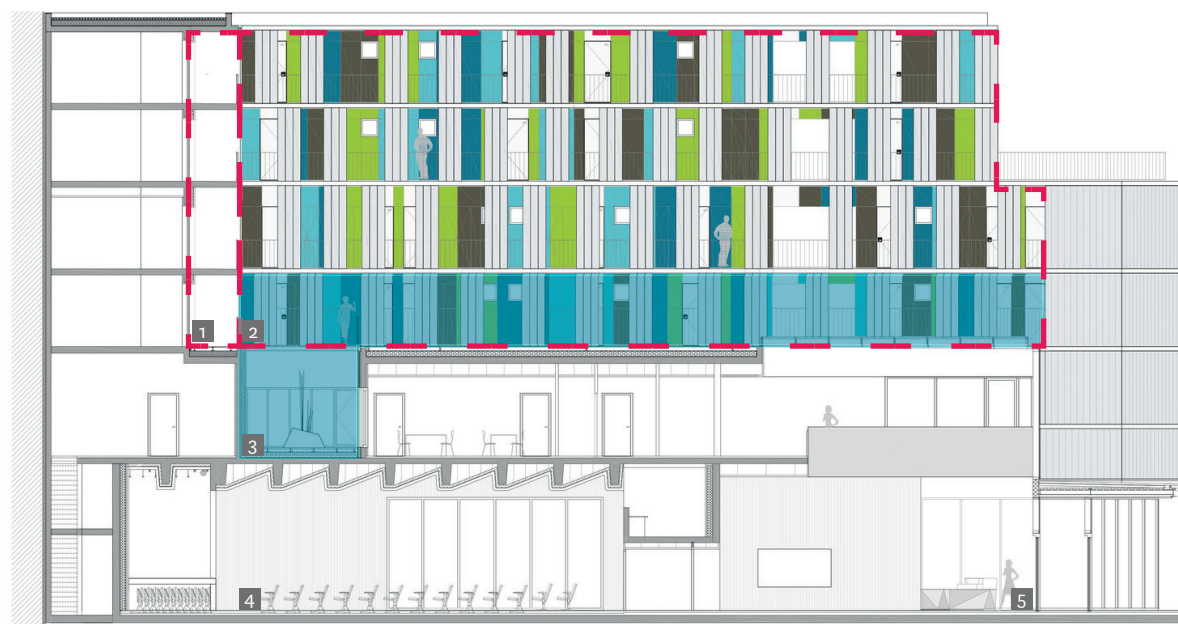
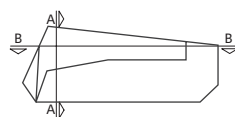


Imagen 2-134 Tercera planta, espacio abierto colectivo

Fuente: Web Architizer <http://architizer.com/projects/patronage-lai-que-et-social-housing/>

Acceso: 2016/02/29

Imagen 2-135 Sección Transversal A-A

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso: 2016/02/29

Sección Transversal B-B | 2-135



**CIDUAD**  
Balcones  
Pacios/espacios abiertos

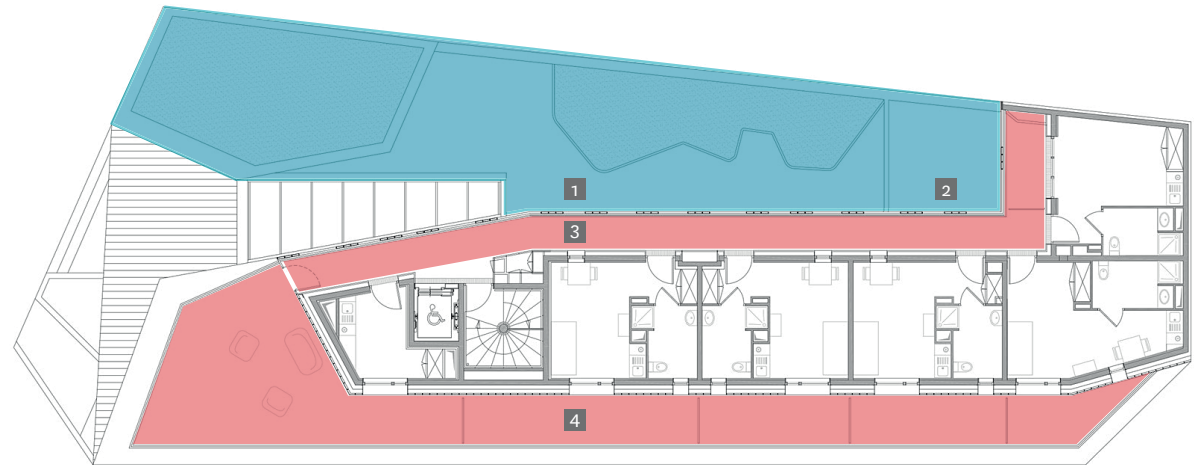


2-136



2-137

1. Patio/Terraza planta segunda
2. Patio planta segunda
3. Balcones
4. Terraza



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 2-136 Patio y balcones  
Imagen 2-137 Terrazas en planta 4  
Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29  
Imagen 2-138 Planta Tipo 4-5  
Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso: 2016/02/29



Planta Tipo 4-5 | 2-138



**COHESIÓN Y GESTIÓN**

**Densidad** | El programa consta de 30 unidades de habitación que constituyen una densidad de **517 viviendas por hectarea**.

**Diversidad** | El proyecto propone dos tipologías de la unidad tipo de vivienda, sin embargo resulta en variaciones de área y no de composición familiar.

**Accesibilidad** | Se procuran dimensiones accesibles de habitabilidad a pesar del área reducida de sus unidades de vivienda. El espacio público y equipamientos colectivos garantizan dimensiones accesibles para personas con necesidades especiales.

**Acceso y tenencia** | Promovido por el RIVP, el acceso y tenencia en Patronage Laïque es a través de la modalidad de **alquiler** por asignación o grupos de prioridad.

**Tipo de promoción** | El proyecto es en su totalidad, **público**, promovido por el Régie Immobilière de la Ville de Paris.

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Imagen 2-139 Vestíbulo y átrio, planta baja

Imagen 2-140 Terraza

Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29



2-139



2-140

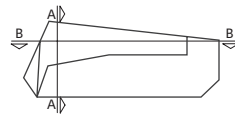


### CONSTRUCTIVO

Flexibilidad del sistema constructivo

**Sistema constructivo adaptable** | El sistema constructivo resulta en una solución de *cajones* o estructuras monolíticas de hormigón descritas como *box in a box* que permiten una rápida puesta en obra y modulación independiente entre plantas. Si bien no es posible modificar las divisiones configuradas, el conjunto mantiene estabilidad estructural y permite luces amplias y plantas libres. Las fachadas se tratan con módulos de vidrio sobre el hormigón que funcionan como una segunda piel que aísla el hormigón y generan una fachada translúcida y luminiscente.

1. Módulos de vivienda, planta 2
2. Oficinas y equip. comunitarios, planta 1
3. Equip. comunitarios y vestíbulo, planta baja



Planta tipo | 2-142



2-141



2-143

Imagen 2-141 Encuentro Planta primera y dintel planta baja

Imagen 2-142 Sección transversal B-B

Imagen 2-143 Balcón/corredor, módulos deslizable de vidrio opaco

Fuente Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29



**CONSTRUCTIVO**  
 Núcleo húmedo  
 Núcleo húmedo contiguo

**Agrupación de zonas húmedas** | Las zonas húmedas se concentran en los muros de trabajo; cocina y aseo comparten instalaciones mientras que los núcleos se aglomeran en apartamentos contiguos.



2-144

1. Núcleo húmedo entre apartamentos contiguos
2. Núcleo húmedo en cada apartamento

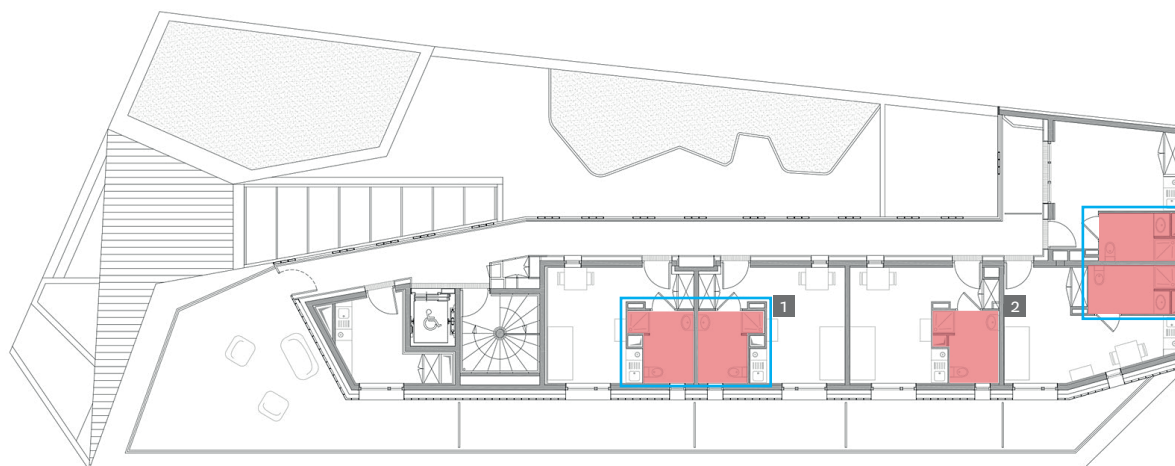


Imagen 2-144 Apartamento de cuarta planta

Imagen 2-145 Planta tipo, planta 4-5

Fuente Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29

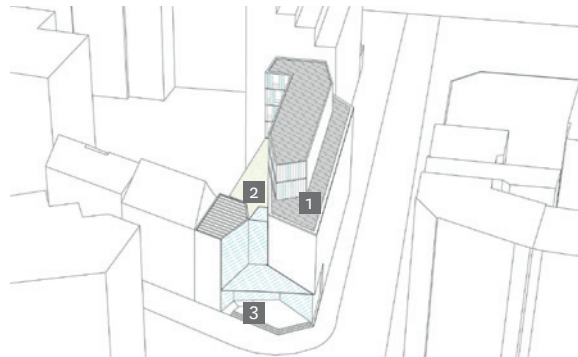


Planta tipo, planta 4-5 | 2-145

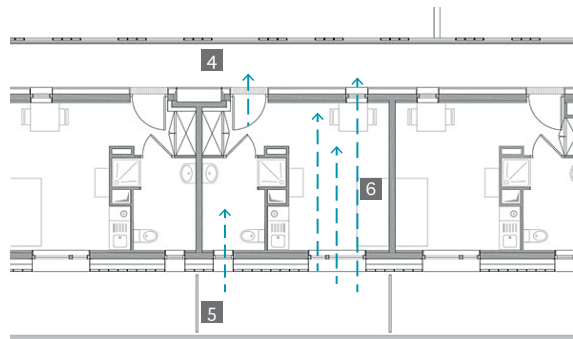
**RECURSOS**  
Orientación y fachada  
Ventilación

**Aprovechamiento pasivo** | La orientación obedece al soleamiento en Alicante, los espacios comunes se ubican hacia el Norte-Este y al Sur-Este se conglomeran los espacios exteriores residenciales que ofrecen su mirada a la ciudad. La fachada Norte-Este se resuelve con una doble-piel de metal que debido a su modulación variada cambia de apariencia a medida que las condiciones lúmincas del día varían. Esta solución garantiza un sistema de ventilación natural entre los espacios comunes y los corredores.

1. Terraza
2. Patio
3. Ingreso
4. Corredor/balcón
5. Terraza
6. Ventilación cruzada



Sección A-A 2-146



Sección A-A | 2-147

Imagen 2-146 Axionometría

Imagen 2-147 Planta Tipo, planta 4-5, acercamiento

Imagen 2-148 Fachada Sur-Oeste 4-5

Fuente Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29



2-148

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA







Imagen 2-148 Esquina  
 Fuente Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
 Acceso 2016.02.29





### 2.3.3 Viviendas en Lleida

**autor:** Pampols Architecte

**promotor:** Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida

**localización:** Lleida, España

**superficie construida:** 2217 m<sup>2</sup>

**presupuesto:** 2.1M Euros

**composición:** 63% vivienda

14% trabajo, 3% comercio, 20% talleres

**promoción:** 100% público / alquiler

**usuarios:** mixto / 19 unidades

**densidad:** 378 viv/ha

**año:** 2010

«(...)afrontar la construcción de vivienda social en un centro histórico, agrupados y seriados nos sugería el establecimiento de paralelismos entre tareas de función sencilla y finalidades complejas, y que coloca la creación de vivienda contemporánea ante la necesidad imperiosa de estandarizar. (...) En la arquitectura propuesta, la imagen de la manzana o cuadra viene solo sugerida por la de dos edificios de volumen rotundo deslizándose entre ellos. Estos definen un movimiento horizontal —el único posible, dado las visiones fragmentarias que de ellos se tienen en su aproximación—, de los unos sobre los otros, agujereados por líneas de ventanas con varios sistemas de cierre.»<sup>3</sup>

— Roma Pampols, David Pampols.

En el casco histórico de Lleida se ubica este proyecto que alberga 19 unidades de vivienda social flexible que se distribuyen al rededor de un patio interno que suple de circulación, ventilación e iluminación. Se articula para constituir soluciones flexibles que acomodan el habitar de grupos familiares diversos; solteros, familias mono-parentales, personas mayores, entre otros.

La vivienda se abre hacia a la calle y al patio a través

de ventanas y balcones que se alinean en largas líneas de visión que garantizan iluminación y ventilación natural además de promover encuentros y el uso del espacio comunitario.

Es un bloque que se implanta en un solar estrecho cuyas dimensiones reducidas son compensadas con un generoso espacio abierto en la cubierta-jardín de uso comunitario abierto al sol y al horizonte.

Ante esto el edificio se resuelve una estructura metálica que permite medios de fijación de divisiones y cerramientos modulares. Las áreas de servicios y húmedas se fijan en el programa y el resto se resuelve con paneles secos, móviles o mobiliario flexible.

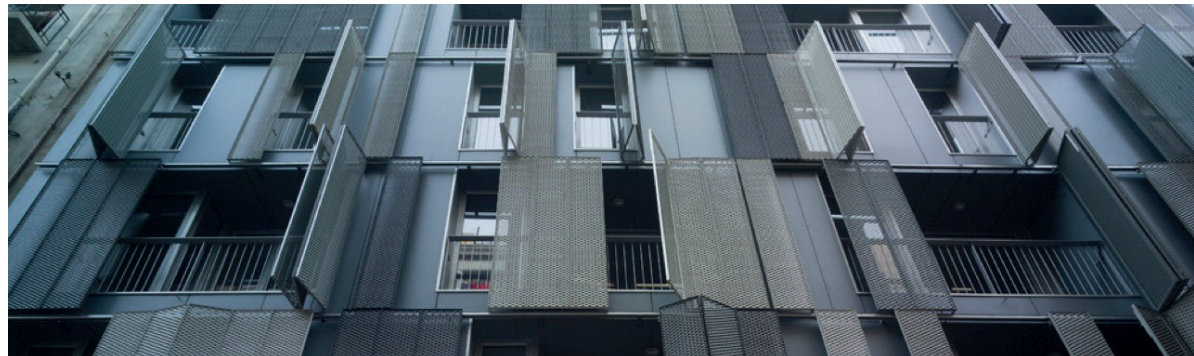
3. Fuente: Web Plataforma Arquitectura, <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Acceso: 2016/02/29

Imagen 2-148 Toma en picada de la fachada Norte-Este

Fuente: Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso: 2016/02/29



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGUIRA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Imagen 2-149 Perspectiva en calle estrecha, fachada Norte-Este  
 Fuente: Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida>  
 pampols-arquitecte  
 Acceso: 2016/02/29



2-149



**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

localización: Lleida, España

coordenadas: N41 36 49, E0 37 27



2-150

Imagen 2-150 Vista aerea del bloque en su contexto  
fuente:Google Earth, 2016  
Acceso 2016.02.29

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA





**VIVIENDA**  
cocina integrada  
baños integrados  
cocina

**Desjerarquización** | El espacio en cada unidad de habitación integra sala, comedor y vestíbulo con la cocina de manera que se mantiene unidad espacial y continuidad visual por lo que el espacio no se jerarquiza detrás de muros o funciones.

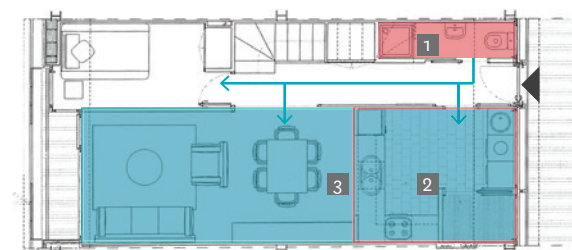
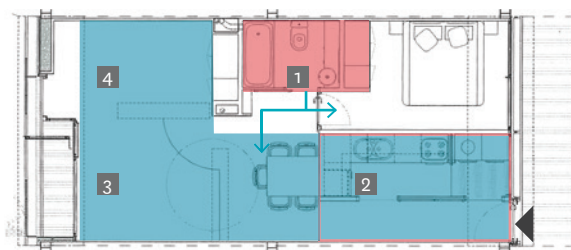
Las áreas de aseo se independizan y el acceso es común para todos los usuarios.

Las habitaciones se dimensionan en armonía con la estructura y la distribución de los demás espacios por lo que se mantiene un tamaño regular.



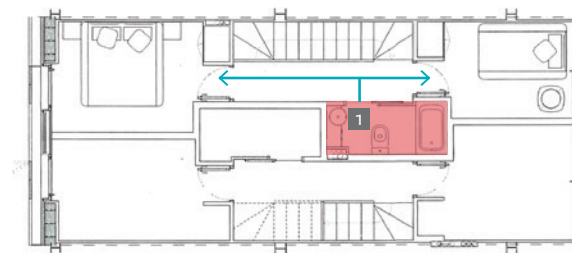
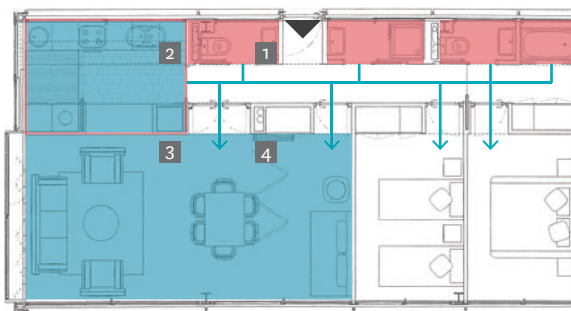
2-151

1. Baño
2. Cocina
3. Sala/comedor
4. Espacio reversible



Planta Apartamento Tipo 1 | 2-152

Planta Apartamento Tipo 3a | 2-153



Planta Apartamento Tipo 2 | 2-154

Planta Apartamento Tipo 3b | 2-155

Imagen 2-151 Nivel común de tipología Tipo 3a

Fuente Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

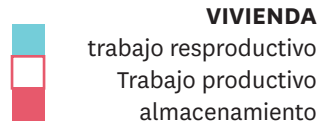
Acceso 2016.02.29

Imagen 2-152—155 Análisis indicador de desjerarquización

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210







**VIVIENDA**  
trabajo reproductivo  
Trabajo productivo  
almacenamiento

**Espacios de trabajo** | El programa promueve agrupa los espacios de trabajo reproductivo en bloques que distribuyen el espacio. A pesar de las reducidas dimensiones, las áreas de lavado y aseo son generosas; el ciclo de lavado, entre otros. El trabajo productivo se promueve a través de espacios polivalentes que ofrecen flexibilidad para ser estudios o despachos durante el día y revertirse a otros usos durante la noche.

**Espacios de almacenamiento** | El proyecto hace uso de los espacios de almacenamiento como elementos organizadores del espacio y se sitúan junto a áreas de servicio.

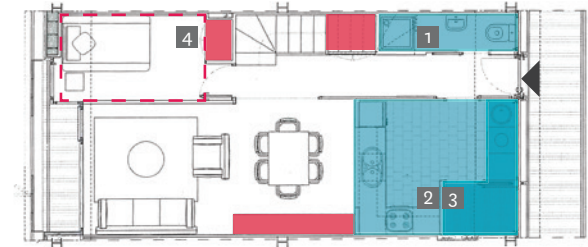


Imagen 2-156

1. Baño / Aseo asistida
2. Cocina/Despensa
3. Lavado/Secado
4. Potencial de espacio de trabajo reversible



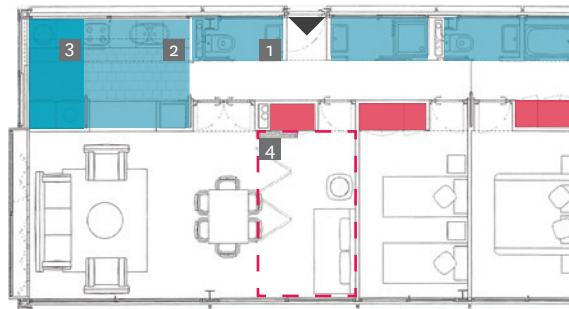
Planta Apartamento Tipo 1 | 2-157



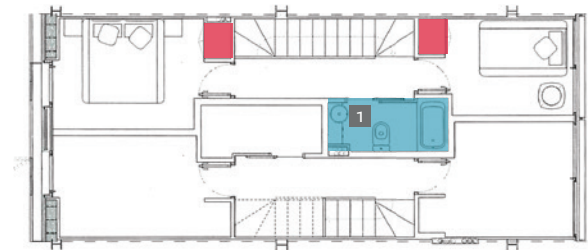
Planta Apartamento Tipo 3a | 2-158

Imagen 2-156 Nivel segundo de tipología Tipo 3b  
Fuente Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>  
Acceso 2016.02.29

Imagen 2-157—160 Análisis indicador de espacios de trabajo  
Fuente: Libro a+t, Density is Home p210



Planta Apartamento Tipo 2 | 2-159



Planta Apartamento Tipo 3b | 2-160

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

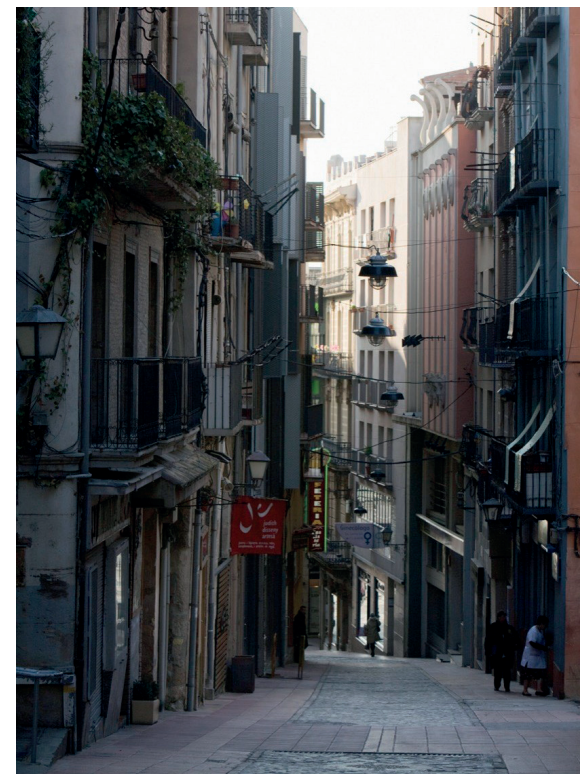


## CIUDAD Visuales

**Relación con el espacio público** | Las visuales del proyecto se perciben por niveles; la fachadas que se entregan a la calle se encierran en perspectivas profundas que se vierten en el contexto urbano de la ciudad compacta de traza medieval, mientras tanto el patio estrecho genera un pozo de luz que hala la mirada hacia el cielo y la terraza ajardinada sirve de espacio comunitario desde el cual el usuario se eleva por encima de los tejados en vistas generosas de la ciudad.



2-160



2-161



2-162

Imagen 2-160 Perspectiva fachada Norte-Oeste

Imagen 2-161 Perspectiva

Imagen 2-162 Terraza

Fuente: Web ArchDaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29



**CIUDAD**

■ Actividades planta baja y espacios de trabajo

**Relación con el espacio público** | La planta baja aloja dos espacios que se entregan hacia la calle para servir de usos comerciales, oficinas o talleres distribuidos al pie del patio cuyo acceso es privado.

**Diversidad de usos** | El proyecto se sirve de distribuir en planta baja espacios de trabajo polivalentes que pueden constituirse en talleres, espacios de reunión o usos compartidos que entregan su mirada hacia el entorno público de la calle.



2-163

1. Espacios para oficinas o comercios
2. Espacios para oficinas o talleres
3. Patio

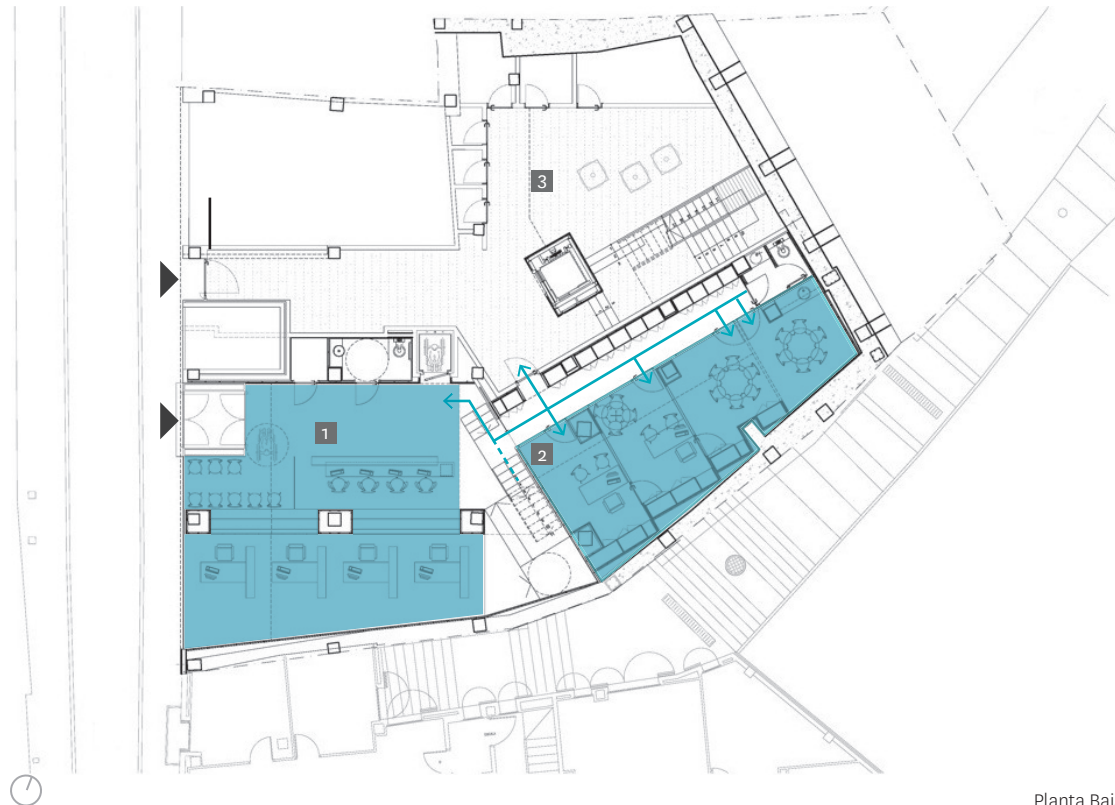


Imagen 2-163 Planta baja, fachada Norte-Este

Fuente: Web Pampols <http://www.pampolsarq.com/proyectos.jsp?id=10&pag=3&tab=1>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-164 Planta baja, análisis indicador actividades en planta baja

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210

Planta Baja | 2-164







**CIUDAD**  
Almacenamiento  
Talleres

**Espacios Comunitarios** | La primera planta sirve de espacio de construcción de urbanidad; un patio comunitario, talleres y espacios para negocios y oficinas. Los talleres son espacios de usos compartidos por lo que es posible su uso como espacios de comunidad y reunión.

**Espacios de Apoyo** | Los espacios de apoyo del proyecto consisten en áreas de almacenamiento general y la terraza ajardinada que es capaz de albergar usos utilitarios, secado de ropa, o usos comunitarios.

- 1. Bodegas
- 2. Patio
- 3. Acceso privado
- 4. Espacio flexible: Talleres/oficinas/salas de reunión

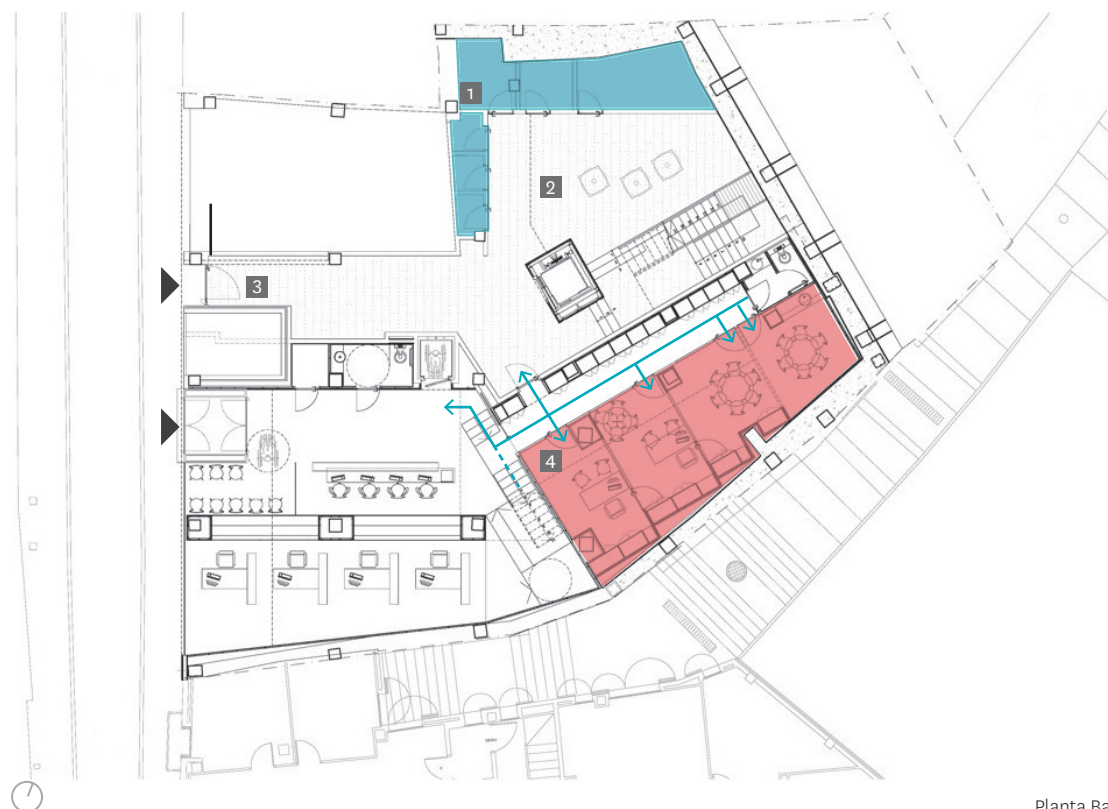


Imagen 2-166 Planta baja, análisis indicador espacios comunitarios  
Fuente: Libro a+t, Density is Home p210



**CIUDAD**

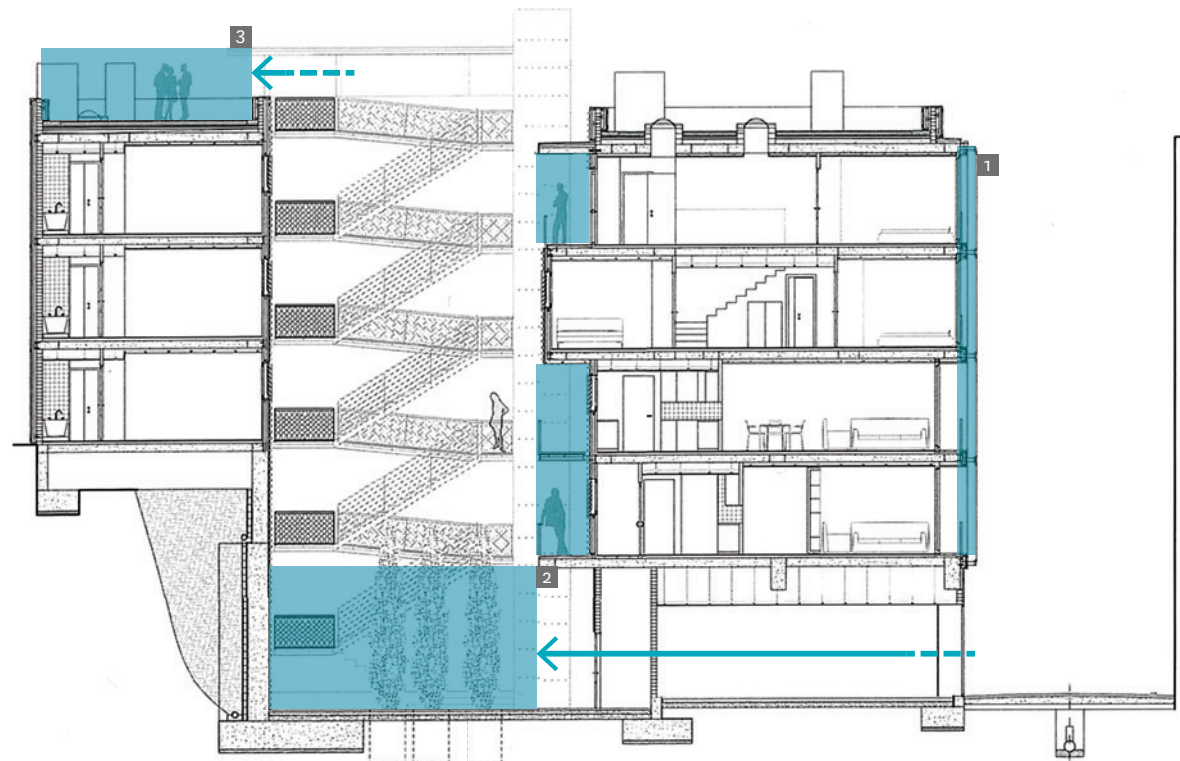
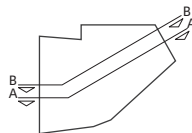
■ Actividades planta baja y espacios de trabajo

**Espacios Intermedios** | El programa procura espacios intermedios que construyen relación con el entorno urbano o interacción entre la comunidad. Los balcones se abren hacia la calle o hacia el patio mientras sirve de artefacto de renovación de aire y procura los encuentros entre usuarios. La terraza constituye una herramienta de cohesión y ocio como elemento que vincula el entorno urbano y las actividades colectivas.



Planta terraza | 2-166

1. Balcones
2. Patio
3. Terraza



Sección AA | 2-167

Imagen 2-166 Planta de terraza ajardinada

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-167 Sección AA, análisis de indicador de espacios intermedios

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210



## CIUDAD



2-168



2-169



2-170



2-171

Imagen 2-168 Terraza ajardinada

Imagen 2-169 Toma en picada de la fachada Norte-Este

Imagen 2-170 Circulación vertical al pie del patio

Imagen 2-171 Patio

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29





## COHESIÓN Y GESTIÓN

**Densidad** | El programa se configura con 19 unidades de habitación que constituyen una densidad de **378 viviendas por hectarea**.

**Diversidad** | El proyecto propone tres tipologías de vivienda, que resultan 3 variaciones de grupo familiar.

**Accesibilidad** | El proyecto mantiene dimensiones accesibles que brindan acceso a usuarios de diferentes edades y necesidades.

**Acceso y tenencia** | El acceso y tenencia en el proyecto se obtiene a través de inscripción y listas de prioridad, se promueve el **alquiler** como forma de tenencia.

**Tipo de promoción** | El proyecto es promovido por la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida y por lo tanto se mantiene como parte del stock **público** de vivienda accesible.

Imagen 2-172 Perspectiva de la fachada Norte-Este

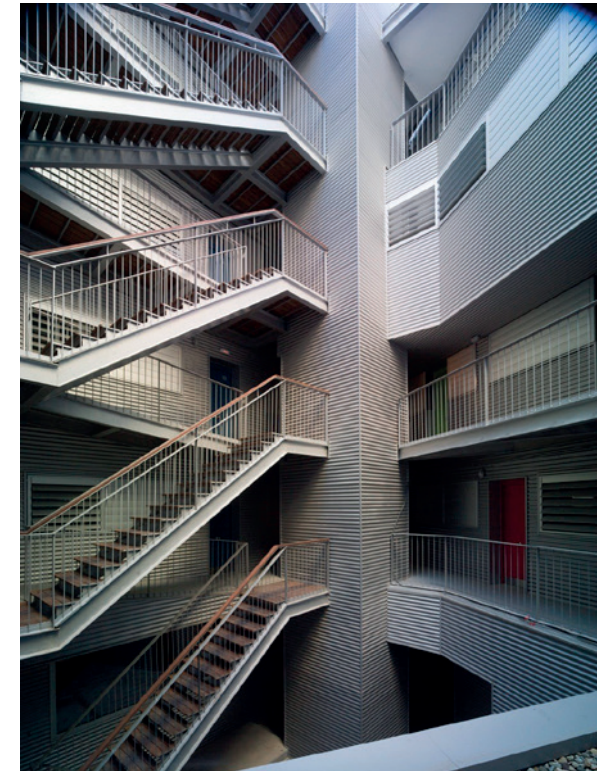
Imagen 2-173 Circulación vertical

Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-lai-que-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>

Acceso 2016.02.29



2-172



2-173

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



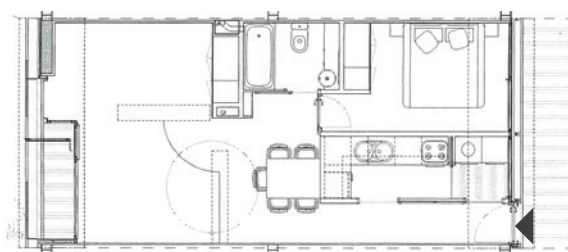
**COHESIÓN Y GESTIÓN**

**Diversidad de tipologías** | El programa contempla tres tipologías básicas que devienen el cinco en función de su configuración. Estas acomodan grupos familiares diversos; familias nucleares hasta grupos de seis integrantes.



Planta 1 | 2-174

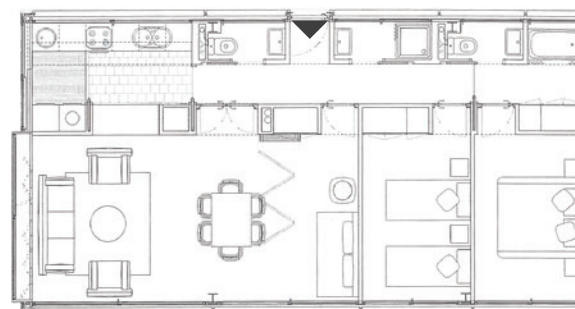
- 1. Apartamento Tipo 1: 1-2 habitaciones
- 2. Apartamento Tipo 2: 2-3 habitaciones
- 3. Apartamento Tipo 3: 2-3 habitaciones



1 Planta Apartamento Tipo 1 | 2-175



2-176



2 Planta Apartamento Tipo 2 | 2-177



2-178

Imagen 2-174 Planta primera, ubicación de tipologías

Imagen 2-175 Vista desde espacio común en Tipo 1

Imagen 2-176 Vista desde espacio común en Tipo 2

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-177 Planta Apartamento Tipo 1

Imagen 2-178 Planta Apartamento Tipo 2

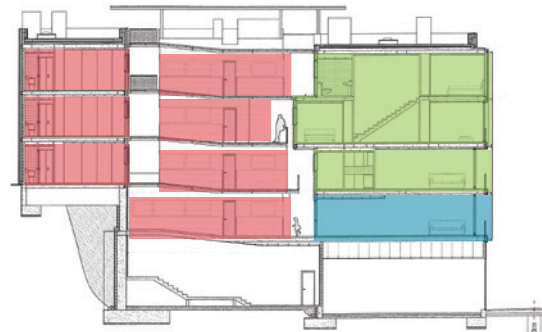
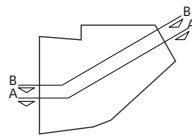
Fuente: Libro a+t, Density is Home p210





## COHESIÓN Y GESTIÓN

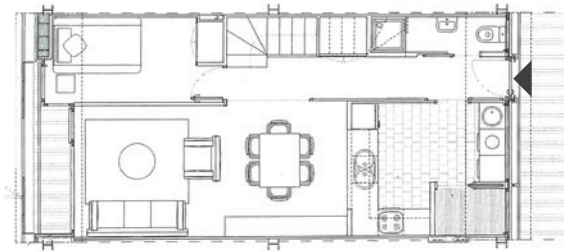
- 1. Apartamento Tipo 1: 1-2 habitaciones
- 2. Apartamento Tipo 2: 2-3 habitaciones
- 3. Apartamento Tipo 3: 2-3 habitaciones



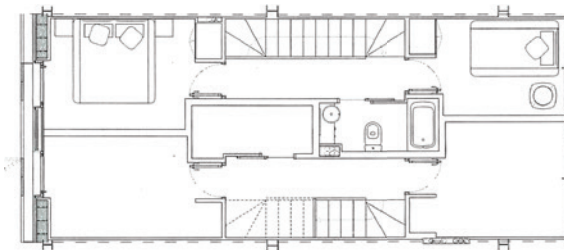
Sección BB | 2-179



Planta 2,4 | 2-180



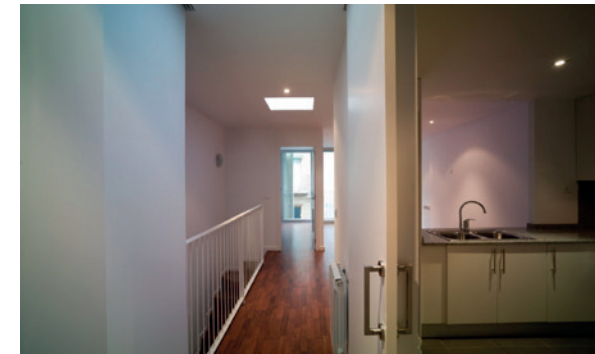
3 Planta Apartamento Tipo 2a | 2-181



3 Planta Apartamento Tipo 2b | 2-183



2-182



2-184

Imagen 2-182 Vista desde espacio común en Tipo 3, nivel a  
 Imagen 2-184 Vista desde corredor en Tipo 3, nivel b  
 Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>  
 Acceso 2016.02.29  
 Imagen 2-179 Sección AA, ubicación de tipologías  
 Imagen 2-180 Planta 2, 4, ubicación de tipologías  
 Imagen 2-181 Planta Apartamento Tipo 2a  
 Imagen 2-183 Planta Apartamento Tipo 2b  
 Fuente: Libro a+t, Density is Home p210

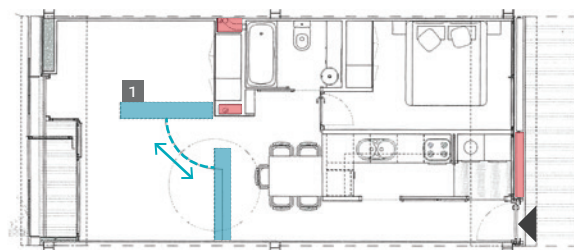
**CONSTRUCTIVO**

- Divisiones móviles, mobiliario modular
- Instalaciones accesibles

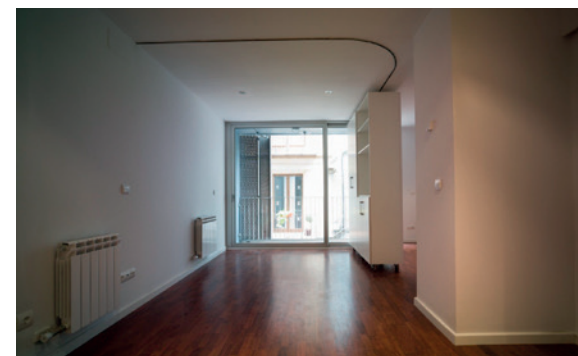
**Reversibilidad** | El proyecto hace uso de divisiones secas prefabricadas por lo que modificaciones en la distribución interior resultan económicas e inocuas al sistema estructural.

Además el uso de mobiliario sobre ruedas y paneles móviles asegura espacios de uso compartido y actividades superpuestas.

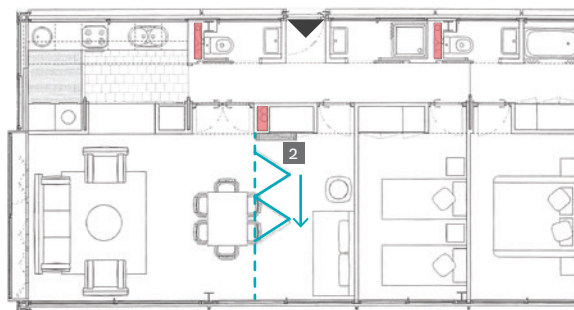
1. Mobiliario móvil
2. División móvil



Planta Apartamento Tipo 1 | 2-185



2-186



Planta Apartamento Tipo 2 | 2-187



2-188

Imagen 2-186 Vista desde corredor en Tipo 1, nivel b

Imagen 2-188 Vista desde espacio común en Tipo 2, nivel b

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-185 Planta Apartamento Tipo 2a, análisis de reversibilidad

Imagen 2-187 Planta Apartamento Tipo 2b, análisis de reversibilidad

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210

**CONSTRUCTIVO**

Sistema constructivo adaptable

**Sistema constructivo adaptable** | El sistema constructivo se estructura con una retícula de metal semi-regular que permite encajar espacios habitables entre crujeías. Cada apartamento se ubica entre un intersticio estructural y mantiene una planta libre de accesible redistribución.

**Agrupación núcleo húmedo** | Las zonas húmedas se ubican en franjas que se alinean en un bloque único, dentro de cada apartamento y como conjunto. Se procura que todos los núcleos húmedos consten de ventilación natural que desemboca en el patio común.



2-189

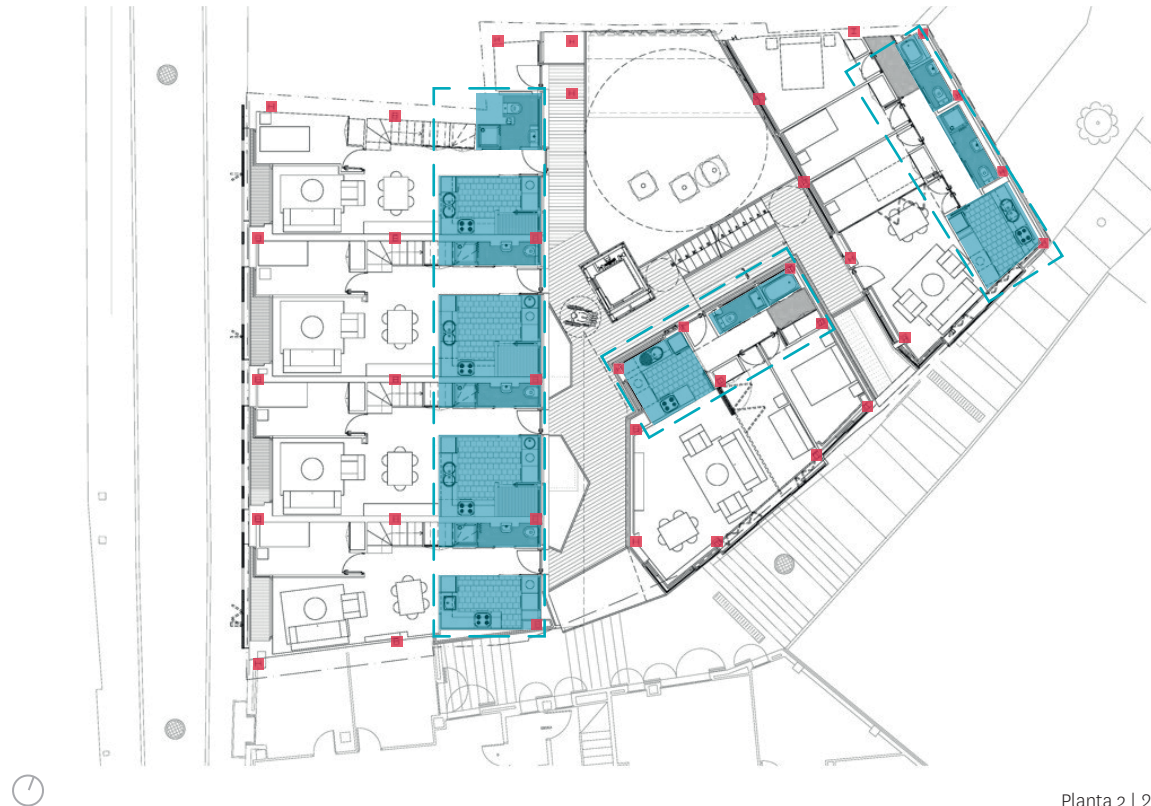


Imagen 2-189 Vista desde corredor común

Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-190 Planta 2, análisis de estructura y zonas húmedas

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210

Planta 2 | 2-190

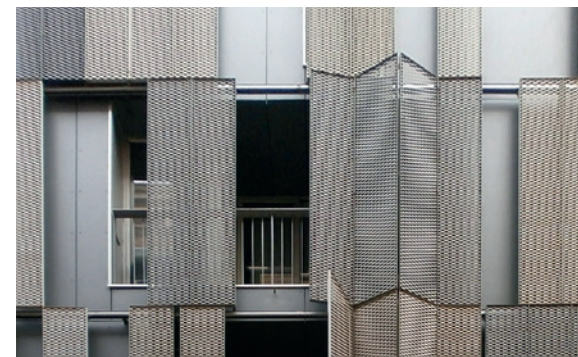




**RECURSOS**

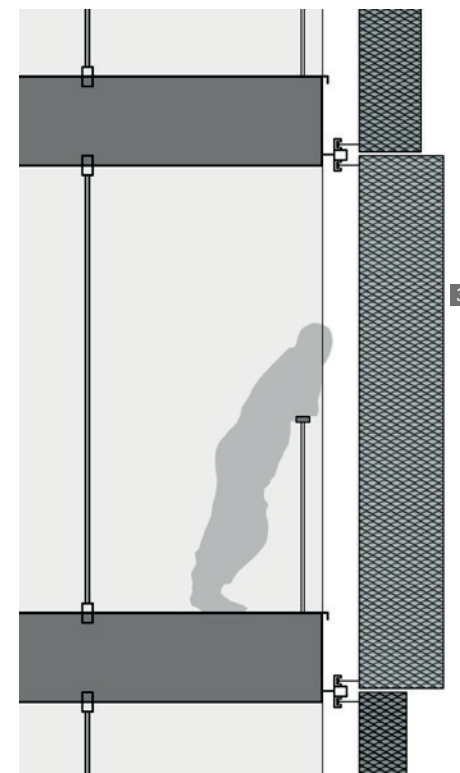
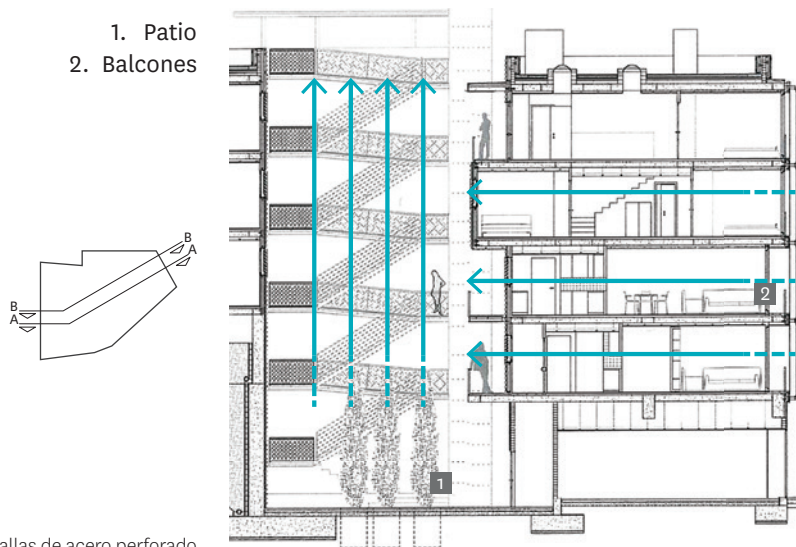
Orientación y fachada  
Ventilación

**Aprovechamiento pasivo** | La orientación obedece al soleamiento en Lleida, los espacios comunes se ubican hacia el Sur-Este y Sur-Oeste de manera que miran hacia la calle y se escudan del sol de verano con pantallas de acero perforado. Los espacios húmedos y utilitarios se ubican hacia el patio de manera que sirven de amortiguador térmico.



2-191

1. Patio
2. Balcones



Sección A-A 2-192

2-193

Imagen 2-191 Acercamiento a solución de pantallas de acero perforado  
Fuente: Web Archdaily <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

Acceso 2016.02.29

Imagen 2-192 Sección AA, análisis de aprovechamiento pasivo

Fuente: Libro a+t, Density is Home p210

Imagen 2-193 Sección acercamiento a balcón y pantallas

Fuente: Web Filt3rs <http://filt3rs.net/case/deploye-folding-sliding-shutters-southwest-facade-283>

Acceso 2016.02.29





## 2.4 REFLEXIONES

«Todo el espacio debe ser fijado a un valor, a una dimensión pública. No hay espacio privado. El único espacio privado imaginable es la mente humana.»

—Paulo Mendes da Rocha, Mayo 26, 2004

En el siguiente apartado hace un recuento del aprendizaje construido durante el desarrollo del capítulo dos; reflexiones construidas bajo la luz de la necesidad de una vivienda habitable y digna, por lo tanto, de una ciudad compacta y compleja. A partir de este proceso se destilan criterios tentativos para la inserción de la vivienda social en la ciudad consolidada.

### 2.4.1 Reflexiones

Abordar a la vivienda social como una herramienta de construcción de una mejor ciudad, densa y compleja, no es un tema experimental o el capricho de un nicho ideológico, es una necesidad imperativa que comprende todas las escalas de la existencia humana; el habitar y su relación con el medio ambiente.

Los casos de estudio<sup>1</sup> demuestran que la iniciativa por concebir una ciudad compacta y hacer de la vivienda social una herramienta para su concreción es capaz de manifestarse como una solución frente a los estragos<sup>2</sup> de la ciudad dispersa.

Sí bien cada proyecto responde a las restricciones específicas de su entorno, tabla 2—8, es posible destilar valores generales a partir de los cuales construir criterios útiles en la concepción de vivienda social sustentable.

**Espacio** | En el proyecto en Benidorm el espacio doméstico se superpone con el colectivo a través un corredor que deviene en espacio de encuentro y apropiación. El espacio colectivo sirve de herramienta para generar relaciones visuales con la ciudad y como constructor de comunidad a través de espacios intermedios que brindan una posición de semi-permeabilidad con lo público.

El bloque de vivienda Patronage Laïque en París

agrupa las actividades del habitar en un núcleo organizativo que estructura el movimiento y el uso. Además, el proyecto entrega la planta baja y primera a la generación de comunidad al transformar el espacio cubierto en espacio colectivo que se abre hacia la calle.

En el proyecto de vivienda mixta en Lleida el núcleo organizativo configura los espacios en franjas en función de un corredor que distribuye el acceso de manera equitativa. El espacio doméstico se vuelca hacia el patio y hacia la terraza, espacios intermedios desde los cuales apropiarse del entorno urbano.

**Sociedad** | Los proyectos estudiados abarcan usuarios y condiciones sociales diferentes: personas mayores, jóvenes o grupos familiares diversos. A pesar de las diferencias de requerimientos y soluciones los casos responden al fomentar la cohesión, la apropiación del espacio y, desde el habitar, construir una urbanidad y un habitar colectivo.

Resulta común el alquiler como forma de tenencia en los proyectos lo que permite dinamizar el stock de viviendas públicas y agilizar la rotación de usuarios. Del mismo modo esto sirve de alternativa para nuevos usuarios frente a la emancipación de sus hogares, la formación de nuevo grupos familiares o el acceso restringido a la vivienda libre.

**Soporte** | El proyecto en Benidorm se configura a partir de la estructura, es parte activa de la generación de forma, de la adaptación al clima y la distribución del espacio habitable.

De la misma manera, la estructura metálica del proyecto en Lleida ofrece flexibilidad y una configuración del espacio ordenada. Las estructuras monolíticas del bloque en París ofrecen menor flexibilidad a cambio de una puesta en obra ágil.

En general, los proyectos separan el soporte del relleno y por lo tanto los bloques resultan reversibles y adaptables.

1. Sub-capítulos 2.2 y 2.3

2. Capítulo 1, sección 1.2





2-194

## Vivienda para ancianos tutelada en Benidorm

Espacio		75.00%
Vivienda		83.14%
Cohesión		60.00%
Gestión		66.67%
Construcción		100.00%
Recursos		33.00%



2-195

## Vivienda para jóvenes Patronage Laïque en París

Espacio		36.67%
Vivienda		88.00%
Cohesión		80.00%
Gestión		66.67%
Construcción		100.00%
Recursos		50.00%



2-196

## Vivienda mixta en Lleida

Espacio		55.33%
Vivienda		76.14%
Cohesión		100.00%
Gestión		66.67%
Construcción		83.33%
Recursos		50.00%

Tabla 2-8



Imagen 2-194 Acercamiento a esquina, planta tercera  
Fuente Revista: TC Cuadernos no 87. Viviendas Sociales IVVSA III  
Imagen 2-195 Fachada Sur-Oeste  
Fuente Web Archdaily <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29  
Imagen 2-196 Perspectiva de la fachada Norte-Este  
Fuente Web <http://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura>  
Acceso 2016.02.29

Tabla 2-8 Elaboración autor

**2.4.2 Bibliografía del capítulo**

- Abril, C., & Auquilla, M. D. (2013). Ciudad Compacta. Universidad de Cuenca, Cuenca.
- Angel, M., & Obyrne, M. (2012). Casa + casa + casa = ¿ciudad? Germán Samper: una investigación en vivienda (pp. 1-298). Universidad de los Andes.
- Arbury, J. (2005). From Urban Sprawl to Compact City.
- Bencomo, C. (2011). LAS TEORÍAS DEL DISEÑO URBANO EN LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y SUS DOS CATEGORÍAS: ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PRIVADO. Presented at the Trienal de Investigación, Caracas.
- Borja, J. (2003). La ciudad del deseo, 1-6.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). El espacio público. Barcelona: Sociedad Editorial Electa Espana. Retrieved from [https://www.dropbox.com/s/9dxqp5ob6ex3xm1/Borja\\_jordi\\_2000\\_el-espacio-pblico-ciudad-y-ciudadana.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/9dxqp5ob6ex3xm1/Borja_jordi_2000_el-espacio-pblico-ciudad-y-ciudadana.pdf?dl=0)
- Chakrabarti, V. (2013). A Country of Cities: A Manifesto for an Urban America.
- ETSAB. (2010). Índice de valoración de vivienda. Laboratorio de la Vivienda del Siglo XXI.
- Hermida Palacios, M. A., Orellana Vintimilla, D., Cabrera Jara, N., Osorio Guerrero, P., & Calle Figueroa, C. (2013). La ciudad es esto: medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables.
- Kendall, S. (2004). An Open Building Strategy for Achieving Dwelling Unit Autonomy in Multi-unit Housing. Housing and Society.
- Lehmann, S. (2010). Green Urbanism: Formulating a Series of Holistic Principles. S.a.P.I.en.S, 37(3.2), 1969-2006. <http://doi.org/10.1080/00420980050162184>
- MacInnes, J., & Díaz, J. P. (2008). La tercera revolución de la modernidad; la revolución reproductiva. Reis, (122), 89. <http://doi.org/10.2307/40184881>
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2009). EXPERIENCIAS 1. Laboratorio de vivienda del siglo XXI.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2010). Reflections on the projection of 21st century housing. DEARQ: Revista De Arquitectura De La Universidad De Los Andes, (6), 82-99.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2014). HABITAR EL PRESENTE, 1-283.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2008, September 24). John Habraken y el sistema de los “soportes.” La Vanguardia.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. Actar/birkhauser.
- Morillo Torres, J. (2004). La protección pública y el papel de las administraciones en el acceso a una vivienda digna. Las experiencias en Andalucía. Revista INVI, 19(50), 106-131.
- Muxí, Z. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. DEARQ: Revista De Arquitectura De La Universidad De Los Andes, (6), 82-99.
- Perez de Arce, R. (2006). Domicilio urbano. Arq Ediciones.
- Rodriguez Alonso, R. (2009). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos -- 4 Condiciones de acceso al parque de viviendas. Boletín CF+S, (47/48).
- Samper, G. (1997). Recinto urbano: La humanización de la ciudad.
- Setien, I. N. (2015). DEVELOPMENTS IN RESIDENTIAL OPEN BUILDING. Research Journal.
- Takano, G., & Tokeshi, J. (2007). Espacio público en la ciudad popular: reflexiones y experiencias desde el Sur.





UNIVERSIDAD DE CUENCA

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA





# 3

## ZONA DE ESTUDIO

---

3.1 BARRIOS COMPACTOS SUSTENTABLES P148

3.2 SELECCIÓN DEL SITIO P152

### 3.1 BARRIOS COMPACTOS SUSTENTABLES

En el capítulo primero se construyó el sustento teórico del habitar, la densificación y la cohesión social; en el capítulo segundo se construyó una serie de indicadores, con base en el trabajo de Samper, Borja, Muxi y Montaner, Habraken (1997, 2003, 2011, 2009), con el fin de generar pautas para concebir una vivienda social alternativa. En el capítulo tercero se hará uso de la metodología BACS producida por el grupo de investigación *LlactaLab* de la Universidad de Cuenca como herramienta para definir el emplazamiento de un modelo de vivienda social alternativa en zonas consolidadas.

#### 3.1.1 Pertinencia

El paradigma actual *de facto* de sostenibilidad en la ciudad es el de densificación urbana (Arbury, 2005; M. A. Hermida, Orellana Vintimilla, Cabrera Jara, Osorio Guerrero, & Calle Figueroa, 2013). Como se explica en detalle en la sección 1.2.1, el modelo busca el incremento de la densidad de población y de vivienda al limitar la expansión horizontal y promover el aprovechamiento de suelo vacante dentro de las áreas urbanas consolidadas (A. Hermida, Hermida, Cabrera, & Calle, 2015a). En este sentido, el modelo resulta pertinente frente a los fenómenos de dispersión (Abril & Auquilla, 2013; M. A. Hermida, Calle, & Cabrera, 2015b) que ocurren en la actualidad en la ciudad de Cuenca<sup>1</sup>.

Con este precedente, el grupo de investigación *LlactaLab* de la Universidad de Cuenca propone una metodología para la construcción de *Barrios Compactos Sustentables (BACS)* (imagen 3-1) en la cual plantea «intervenciones de acupuntura (urbana) en zonas consolidadas» (Hermida et al., 2015b, p. 11) de manera que:

*«una pequeña operación inicial, mediante un proceso de repetición, podría generar un efecto formidablemente grande a corto o mediano plazo, así también la intervención a nivel barrial, tanto en el*

*espacio público como en el privado, podría paulatinamente posibilitar un cambio global de la ciudad, hacia una más habitable y sustentable.» (ibid.).*

El libro propone al barrio como «unidad básica de reestructuración urbana»<sup>2</sup> (ibid. p28) y lo define como:

*«una unidad distinguible en la ciudad donde sus habitantes influyen en su carácter y cualidades particulares y la cantidad de implicaciones trascienden el definir límites físicos.» (ibid. p28)*

Este concepto implica que el barrio resulta una celda de condiciones propias que resulta determinante en la sustentabilidad de la ciudad al influir en; densidad, mixtitud de usos, espacios públicos atractivos, generosos e inclusivos, etc. Por lo tanto:

*«(...)los BACS se conciben como una intervención de escala intermedia cuyo principal objetivo es la conformación de una base teórica y metodológica para procesos de intensificación del suelo urbano, que transforme aquellas áreas que actualmente no son sustentables en comunidades y barrios que sí lo sean» (M. A. Hermida et al., 2015b, p. 29)*

La propuesta se despliega en cinco momentos (ibid.):

- Estructuración de áreas urbanas en barrios.
- Identificación de áreas de intervención (público, colectivo y solares aptos).
- Estudio del espacio vacío (público, colectivo y solares aptos)
- Propuesta de normativa para la intervención en el espacio público.
- Propuesta de normativa para los modelos de densificación.

Por lo tanto, en concordancia con los principios de

1. «Cuenca al ser una ciudad intermedia permite potenciar estas relaciones propias de la escala barrial.» (M. A. Hermida et al., 2015b, p. 29)

2. Cita a Barnó y Stepien (2011, p. 1) y define al barrio como la «como la unidad mínima que morfológicamente da forma y sentido a la ciudad, es decir, un entorno que permite desarrollar las relaciones sociales entre sus habitantes»

3. Modelo de aproximación, visión general de la solución que se busca presentar.





3-1

sustentabilidad que se han descrito en los capítulos anteriores, se hace uso de los resultados, lotes de intervención y estrategias, de los métodos aplicados en la propuesta del LlactaLab para emplazar un modelo alternativo<sup>3</sup> de Vivienda Social en un solar seleccionado dentro de un Barrio Compacto Sustentable, esté se escoge de los espacios vacíos que el método procesa en función de hallar locaciones óptimas para emplazar edificios de vivienda en formato medio.

Se recurre a la propuesta de los BACS debido a la concordancia con los valores de sustentabilidad urbana y las intenciones de esta investigación. Además, el trasfondo teórico común entre la propuesta del LlactaLab y los criterios construidos en el capítulo segundo permiten compatibilidad metodológica en función de generar una propuesta experimental de inserción de la Vivienda Social en la ciudad.



Imagen 3-1 La Ciudad empieza aquí, portada  
Fuente: LlactaLab, Universidad de Cuenca



### 3.1.2 Metodología

El recorrido teórico del primer capítulo y el estudio de casos del capítulo dos permitió la construcción criterios de concepción y diseño de vivienda social alternativa. Los resultados de los BACS sirven de insumo para complementar estos criterios para emplazar el modelo exploratorio en un lote en la ciudad de Cuenca. La metodología construida por el LlactaLab permite determinar un emplazamiento de acuerdo a los ideales de densificación y de generación de intervenciones urbanas puntuales que sirvan de catalizadores de sustentabilidad en el área en el que se emplazan (imagen 3-2).

**Zona de estudio** | Se ha elegido implantar la propuesta en el área de estudio en la cual LlactaLab desarrolló el proyecto MODEN<sup>1</sup> y la propuesta de BACS debido a la ventaja metodológica que ofrece continuar la investigación en una zona estudiada y catalogada bajo indicadores de sustentabilidad. La zona Yanuncay, ubicada al Sur-Oeste de la ciudad (imagen 3-3), fue caracterizada en el proyecto MODEN (Hermida, Orellana Vintimilla, Cabrera Jara, Osorio Guerrero, & Calle Figueroa, 2013, p. 36) mediante el uso de «datos censales de 2010, cartografía municipal de 2003 y consultas a la Empresa Pública de Telefonía, Agua Potable y Alcantarillado de Cuenca (ETAPA-EP) de 2013» (Hermida, Calle, & Cabrera, 2015, p. 34) cuyos resultados se presentan en el libro *La ciudad es esto: medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables* (Hermida, 2013).

**Reseña metodológica de BACS** | La propuesta de BACS se despliega en cinco pasos que comprenden la escala de la ciudad, la escala intermedia del espacio público y la edificación:

■ **Estructuración de barrios compactos sustentables (BACS) en el perímetro de estudio:** Se considera al barrio como la unidad básica de estructuración urbana por lo que se fracciona el área de estudio en sectores de características uniformes, «morfología, bordes,

condiciones sociales, culturales y económicas» (Hermida et al., 2015, p. 44). Esta estructuración obedece a una organización a nivel de ciudad pero se desarrolla a una escala intermedia en concordancia con los sistemas de movilidad en la red vial secundaria.

■ **Identificación de áreas de intervención para implementación de los prototipos:** La identificación de las zonas de intervención se realiza al evaluar los sectores con base en dos factores:

- Potencial de re-urbanización, densidad habitacional, variedad de usos, espacio público peatonal, accesibilidad a transporte público y áreas verdes
- Cálculo de indicadores de prioridad uno del proyecto MODEN (Hermida et al., 2013)

Aquellos sectores que se encuentren por debajo de rangos deseables son identificados como aptos para intervención.

■ **Estudio del espacio vacío: público, colectivo y lotes susceptibles de intervención:** Es el estudio de las «condiciones específicas del espacio vacío de cada barrio, identificando y caracterizando el área disponible para intervención a escala urbana y de lote» (Hermida et al., 2015, p. 55). Se categoriza al espacio en: espacio construido y espacio vacío, con la distinción entre espacio vacío público y espacio vacío privado. De la misma manera se incluye al espacio colectivo en el análisis.

■ **Normativa y propuesta de modelos de intervención en espacio público:** Se define una normativa base para la intervención en el espacio público que distingue tres clases de intervención (Hermida et al., 2015, p. 62):

- Reorganización de la estructura y el reparto vial: énfasis en el ciudadano a pie y las condiciones para su desplazamiento y uso del espacio público. La movilidad favorece de manera explícita los medios de transporte alternativo «integrando las necesidades de peatones y ciclistas a la planificación del tráfico motorizado» (Hermida et al., 2015, p. 62).
- Restauración de la biodiversidad y mejoramiento

1. Siglas para: Modelos de Densificación Territorial para las Zonas Consolidadas de la ciudad Cuenca, desarrollado en 2012—2014.  
Web: <http://llactalab.ucuenca.edu.ec/moden/>





3-2

to de las condiciones de habitabilidad del espacio público

- Introducción de áreas verdes
- **Normativa y propuesta de modelos de densificación en lotes:** Se definen los parámetros para intervención en los lotes vacantes aptos, se establecen estrategias de para emplazar vivienda colectiva de formato medio de forma que «encajen en el tejido existente mejorándolo y dotando a las edificaciones de un carácter urbano público, haciendo de ellas patrimonio colectivo» (Hermida et al., 2015, p. 76). Se definen tres instrumentos programáticos:

- Llenos: constituyen los elementos que conforman el bloque habitable.
- Vacíos: definen los espacios privados, públicos y colectivos como patios y espacios abiertos.
- Conexiones: la articulación entre espacios vacíos y bloques habitables.



Imagen 3-3 Perfil de la Ciudad de Cuenca, Area de estudio  
Fuente: Hermida, M. A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). La ciudad empieza aquí: metodología para la construcción de ba

### 3.2 SELECCIÓN DEL SITIO

«Todo espacio debe vincularse a un valor, a una dimensión pública. No existe el espacio privado. El único espacio privado que puede imaginarse es la mente humana.»

—Paulo Mendes da Rocha, 2004

Posterior a la descripción de la metodología de la propuesta de BACS y caracterización de la zona de estudio se procede a seleccionar un solar apto para implantar vivienda social alternativa y por lo tanto que resulte apto para materializar los criterios esbozados en la sección 2.4.

#### 3.2.1 Criterios

Uno de los productos de la propuesta BACS en la zona Yanuncay es la estructuración del tejido urbano en barrios y la selección de lotes vacantes aptos para la implantación de soluciones de vivienda colectiva. Por lo tanto, a partir de los indicadores de Vivienda Social sustentable construidos en el capítulo dos se seleccionan parámetros para identificar el solar en el cual implantar el proyecto.

El apartado 2.1.3.2, Indicadores de Ciudad, contiene indicadores que evalúan la relación del bloque habitable con el tejido urbano en el que se inserta. Esta relación enfatiza la presencia del espacio colectivo como interfaz entre lo privado y lo público (Solà Morales, 2000).

Se elaboran parámetros de selección (tabla 3-1) en función de la intención de generar espacios públicos. Se construyen alrededor de tres criterios:

- Relación con el espacio público
- Diversidad de usos
- Equipamientos comunitarios

#### Valores de proximidad

Deben existir usos alternativos a la vivienda un radio de al menos 500 metros: Comercios, equipamientos, acceso a transporte público.

#### Relación con el espacio público

Debe existir el area suficiente para generación de espacio público vinculadas a actividades en planta baja.

#### Equipamientos comunitarios

Debe existir el area adecuada para equipamientos comunitarios y de ocio

Traducción del autor: «All space must be attached to a value, to a public dimension. There is no private space. The only private space that you can imagine is the human mind»

Tabla 3-1 Parámetros para selección de sitio.

1. Apartado 4.3 de (Hermida, Calle, & Cabrera, 2015)



Tabla 3-1

### 3.2.2 Selección del sitio

Entre los resultados de la metodología de BACS, la identificación de lotes aptos para intervención produjo la selección de dos barrios con condiciones de espacio vacío público, privado y colectivo, susceptibles para la inserción de bloques habitables (imagen 3-X).

Los barrios Elia Luit y La Fátima resultan unidades urbanas con porcentajes de área vacía cercanas al 69%. «Estos datos demuestran el alto porcentaje de espacio vacío disponible a pesar de tener un porcentaje del 8% y 6% de lotes vacíos respectivamente.» (Hermida et al., 2015, p. 58). Se caracterizan por:

Un 27% de espacio público en ambos barrios, de los cuales el Barrio Elia Luit dedica un 8.05% y el Barrio La Fátima un 10.84%.

Muy poca propiedad privada mantiene usos colectivos que vinculen lo privado y lo público, con apenas 1% en el Barrio Elia Luit y 5% en el Barrio La Fátima.

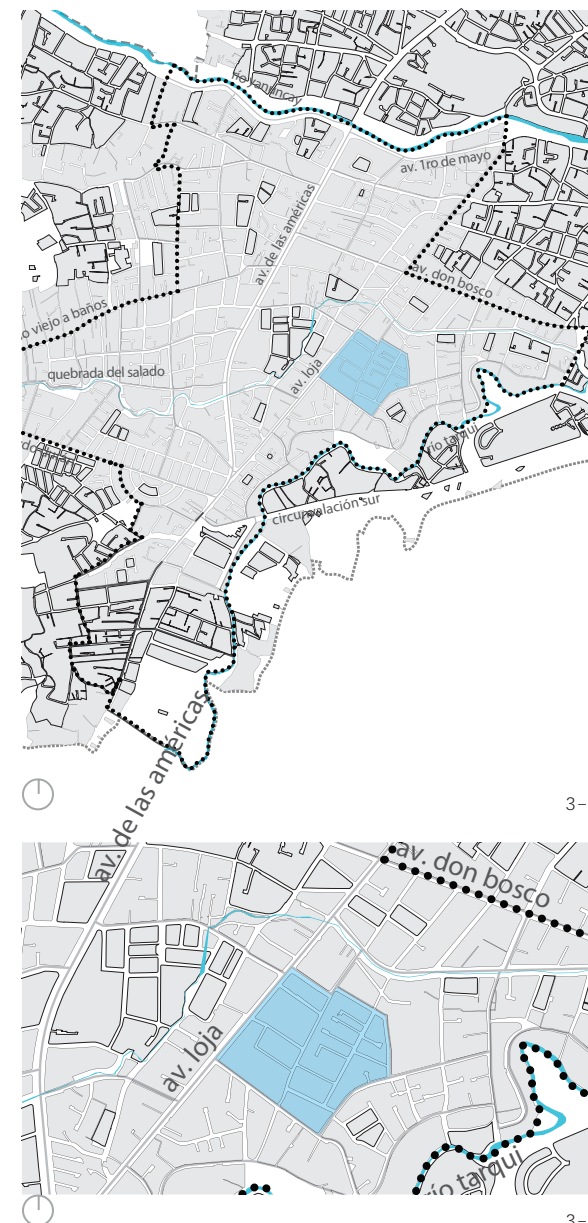
La categorización del espacio reconoce 6 tipos de lotes (imagen 3-X) (Hermida et al., 2015, p. 60) de los cuales resulta de interés para implantar bloques habitables de vivienda social:

Tipo 1: Lote individual regular, ubicado entre medianeras.

Tipo 2: Lote combinado regular, resultado de la unión de dos o más lotes contiguos. La longitud del frente será mayor a la de fondo.

Tipo 3: Lote individual adyacente a parque de bolsillo, similar al tipo 1 pero con adyacente a un espacio verde.

Sí bien los tres tipos de lotes favorecen una intervención de vivienda social que procure criterios de sustentabilidad, el lote tipo 3 resulta el más pertinente. El vincularse de manera directa a un espacio público resulta de especial interés para la concepción de vivienda social que genere espacios colectivos de inclusión e intensificación del tejido urbano. De esta manera el proyecto de un bloque habitable alternativo es capaz de repercutir en la calidad de vida de la ciudad



3-3

3-4

Imagen 3-3 Mapa general zona Yanuncay

Imagen 3-4 Mapa general, acercamiento, barrio Elia Luit

Fuente: Hermida, M. A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). La ciudad empieza aquí: metodología para la construcción de barrios compactos sustentables. Universidad de Cuenca





## SELECCIÓN DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN



3-5



3-6

Imagen 3-5 Mapa general zona Yanuncay

Imagen 3-6 Mapa general, acercamiento, barrio Elia Luit

Fuente: Hermida, M. A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). La ciudad empieza aquí: metodología para la construcción de barrios compactos sustentables. Universidad de Cuenca.

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



y en la dinámica de sus relaciones (Borja & Muxí, 2003; Samper, 1997)

Por lo tanto el sitio seleccionado para implantar el proyecto es aquel que permite un frente amplio hacia el parque de bolsillo y por lo tanto es capaz de generar una relación espacial entre el bloque habitable y el espacio público.



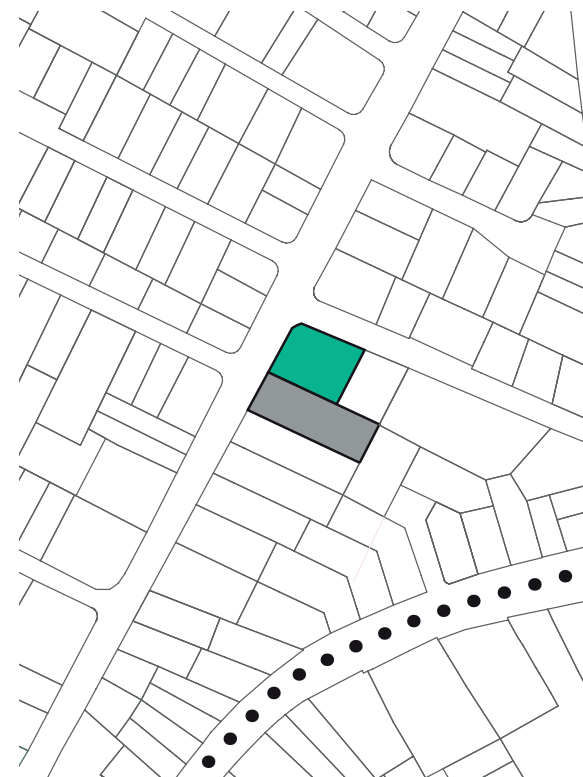
3-7



3-8



3-9



emplazamiento | 3-10

Imagen 3-7 Imagen aérea de la ubicación del terreno

Imagen 3-8 Vista Sur-Este del terreno, frontal

Imagen 3-9 Vista Sur del terreno, oblicua

Fuente: Google Maps© / Google Street View©

Acceso: 25.05.2016

Imagen 3-10 Emplazamiento

Fuente: Hermida, M. A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). La ciudad empieza aquí: metodología para la construcción de barrios compactos sustentables. Universidad de Cuenca.

*«La ciudad es, sobre todo, contacto, regulación,  
intercambio y comunicación.»*  
— Salvador Rueda

# 4

## PROPUESTA

---

4.1 PARÁMETROS DE DISEÑO

P156

4.3 PROYECTO

P168

4.2 PROCESO PROYECTUAL

159



**4.1 PARÁMETROS DE DISEÑO**  
«El tenis no es justo si no hay red»<sup>1</sup>  
— Kurt Vonnegut

En la sección a continuación se construyen los parámetros de diseño para definir el modelo de bloque habitable a proponer. A partir de los criterios elaborados y al estudio de casos en el Capítulo 2 se extraen parámetros puntuales para los tres ámbitos de la vivienda: Espacio, Soporte y Sociedad.

Los parámetros generados se determinan una pauta mínima, el diseño debe apegarse a las preocupaciones planteadas en los criterios de evaluación de la vivienda social planteados en el Capítulo 2.

**4.1.1 Parámetros de Espacio: Vivienda**

ESPACIO	Vivienda	Desjerarquización	<ul style="list-style-type: none"><li>■ La cocina y las áreas sociales se articulan en continuación visual y espacial.</li><li>■ Los baños son accesibles para todos los usuarios a través de espacios comunes de la vivienda.</li><li>■ Los baños son compartidos y se evita el baños social.</li><li>■ Las habitaciones se configuran con dimensiones mínimas con espacio de almacenamiento.</li></ul>
		Espacios de trabajo	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Espacio de lavado halla un espacio propio o se integra a la cocina.</li><li>■ Espacios de trabajo en habitaciones o la posibilidad de transformar una habitación en estudio u oficina.</li></ul>
		Espacios de almacenamiento	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Espacios de armario en cada habitación.</li><li>■ Espacio de despensa en cocina.</li><li>■ Espacio de almacenamiento general y de limpieza.</li></ul>

Traducción del autor: «No fair tennis without a net»  
Tabla 4-1 Parámetros de Espacio: Vivienda  
Elaboración autor tesis.

Tabla 4-1



4.1.2 Parámetros de Espacio: Ciudad

ESPACIO	Ciudad	Relación con el espacio público	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Actividades en planta baja requieren vinculación con el espacio público.</li><li>■ Generar espacio público vinculado con el bloque habitable.</li></ul>
		Diversidad de usos	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Proveer del espacio en planta baja para actividades de comercio o servicios.</li></ul>
		Equipamientos comunitarios	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Proveer de espacio para actividades complementarias a la vivienda: talleres, espacio de tendido, etc.</li></ul>
		Espacios intermedios	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Espacios de vinculación indirecta con el entorno, balcones, patios o azoteas transitables.</li><li>■ Espacios globalizadores de encuentro y relación con el entorno: pasarelas, vestíbulos.</li></ul>

Tabla 4-2 Parámetros de Espacio: Ciudad  
Elaboración autor tesis.

Tabla 4-2



**4.1.3 Parámetros de Sociedad\***

<b>SOCIEDAD</b>	<b>Cohesión</b>	<b>Densidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La densidad de la zona de estudio es de 19.05 Viv/Ha, con el modelo a desarrollar esta debería apuntar a 40 Viv/Ha. (Hermida, 2015 p53)</li> </ul>
		<b>Diversidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos dos tipologías que permitan habitar a grupos familiares de composición distinta.</li> </ul>
		<b>Accesibilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deben eliminar barreres espaciales que impidan a personas con capacidades diferentes acceder al espacio.</li> </ul>

Tabla 4-3

**4.1.4 Parámetros de Soporte**

<b>SOPORTE</b>	<b>Construtivo</b>	<b>Reversibilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las divisiones y tabiques interiores serán en materiales prefabricados que permitan fácil remoción o re-distribución.</li> <li>Los ductos de instalaciones se ubican de manera que sean accesibles desde espacios colectivos.</li> </ul>
		<b>Sistema constructivo adaptable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El sistema constructivo debe proveer de luces que permitan plantas libres sin elementos fijos.</li> <li>El sistema constructivo debe ser de montaje ágil y de elementos estructurales de fácil transporte y e instalación.</li> </ul>
		<b>Agrupación núcleo húmedo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En la vivienda se agrupan baños, lavado y cocina en un núcleos o franjas.</li> <li>Las zonas húmedas se agrupan entre vivienda contiguas</li> </ul>
	<b>Recursos</b>	<b>Aprovechamiento pasivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La implantación debe considerar orientaciones ventajosas con respecto a los vientos y el soleamiento, de lo contrario implementar los dispositivos arquitectónicos adecuados.</li> <li>Ventilar corredores y vestíbulos hacia el exterior.</li> </ul>
		<b>Reciclaje y desechos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Procurar espacio para el almacenamiento y selección de la basura.</li> <li>Aprovechar recursos naturales como el agua pluvial y la incidencia solar para riego y secado.</li> </ul>

Tabla 4-4

Tabla 4-3 Parámetros de Sociedad: Cohesión

\*El apartado de Gestión se trata en las conclusiones, Capítulo V  
Elaboración autor tesis.Tabla 4-4 Parámetros de Soporte: Construcción y Recursos  
Elaboración autor tesis.

## 4.2 PROCESO PROYECTUAL

«...desfamiliarizar lo ordinario.»  
—Paul Rand

El proceso proyectual involucra la toma de decisiones que definirán al bloque habitable en sus gestos fundamentales; las razones primarias de su implantación, orientación, relación de volúmenes y la tensión entre sus partes. El proyecto se desarrolla alrededor de interrogantes concretas: ¿cual es la vivienda social apta para Cuenca? y ¿cómo insertarla en el tejido consolidado de manera que sirva como herramienta de hacer-ciudad?.

### 4.2.1 Intensiones de proyecto

El proyecto explora un modelo alternativo de vivienda social, ajeno a la concepción local, fragmentada y segregada. La búsqueda de parámetros de sustentabilidad y la reivindicación del habitar en la ciudad permiten aproximarse a una alternativa sustentable para insertarse en el tejido consolidado desde la mirada y la acción del proyecto arquitectónico.

Se propone un curso de acción que actúa de manera específica y local, una suerte de acupuntura urbana, que inserta el bloque habitable en el tejido conformado para integrarse y *nutrirlo* a través de la generación de espacio público, complejidad de usos, inclusión de áreas verdes y un aumento en la densidad.

El espacio privado se trata de manera que a pesar de sus limitadas dimensiones, propias de un proyecto público, conste de los espacios y servicios necesarios para el mantenimiento de la vida doméstica y los medios para integrarse espacial y visualmente al contexto inmediato.

Se trabaja con la premisa de que la vivienda social es un instrumento de *hacer ciudad*, por lo tanto no es tan solo un producto para la satisfacción de una necesidad básica, sino una solución a través de la cual se incrementa la cohesión social y la diversidad de usos.

El proyecto encuentra su lugar en la ciudad al ofre-

cer espacio público y áreas verdes que sirven de interfaz hacia el bloque habitable y la planta baja de actividades mixtas.

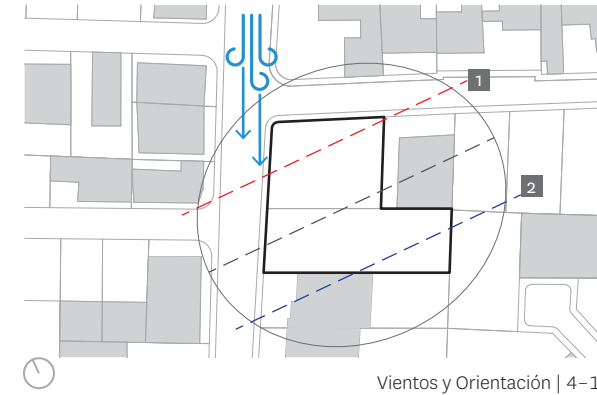
Se busca que el proyecto sirva como un ejercicio de diseño en búsqueda de retomar el habitar doméstico y de la ciudad como ejes para construir una ciudad compacta y sustentable.





#### 4.2.2 Condiciones y Pre-existencias

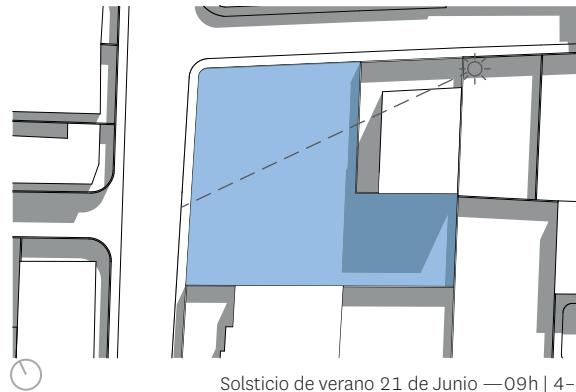
El proyecto es condicionado, en primera instancia, por el lugar. El soleamiento y la morfología urbana resultan premisas determinantes en la concepción del bloque a emplazar, a continuación se describen las condicionantes primarias que determinan los gestos fundamentales de la solución arquitectónica.



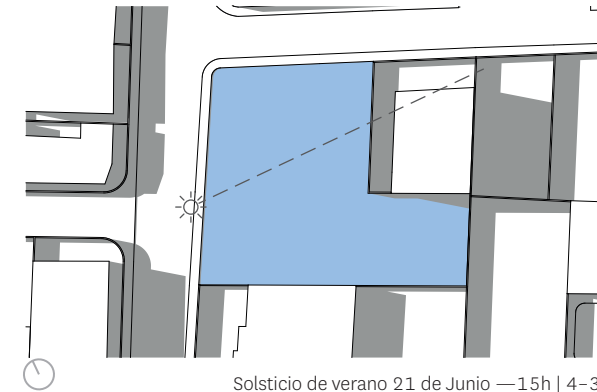
Vientos y Orientación | 4-1

#### Soleamiento y vientos

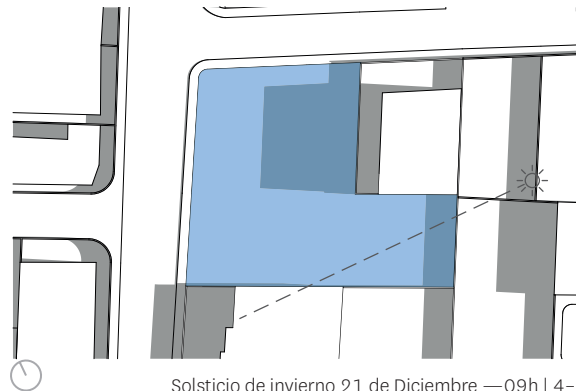
1. Recorrido solar Solsticio de verano
2. Recorrido solar en el Solsticio de invierno



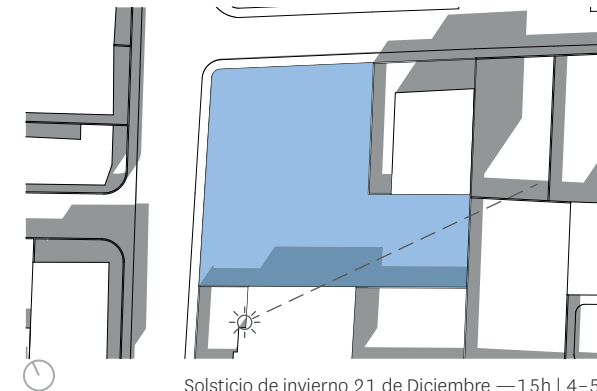
Solsticio de verano 21 de Junio —09h | 4-2



Solsticio de verano 21 de Junio —15h | 4-3



Solsticio de invierno 21 de Diciembre —09h | 4-4



Solsticio de invierno 21 de Diciembre —15h | 4-5

Imagen 4-1 Vientos y Orientación

Imagen 4-2 Solsticio de verano 21 de Junio —09h

Imagen 4-3 Solsticio de verano 21 de Junio —15h

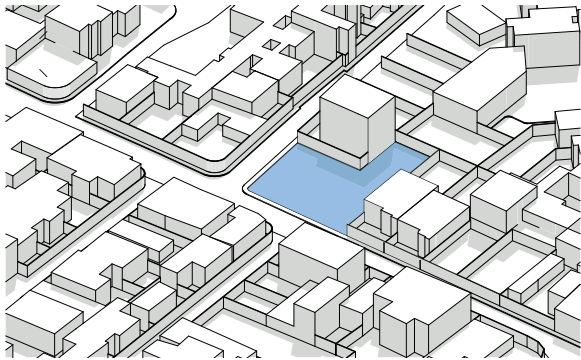
Imagen 4-4 Solsticio de invierno 21 de Diciembre —09h

Imagen 4-5 Solsticio de invierno 21 de Diciembre —15h

Elaboración autor tesis.

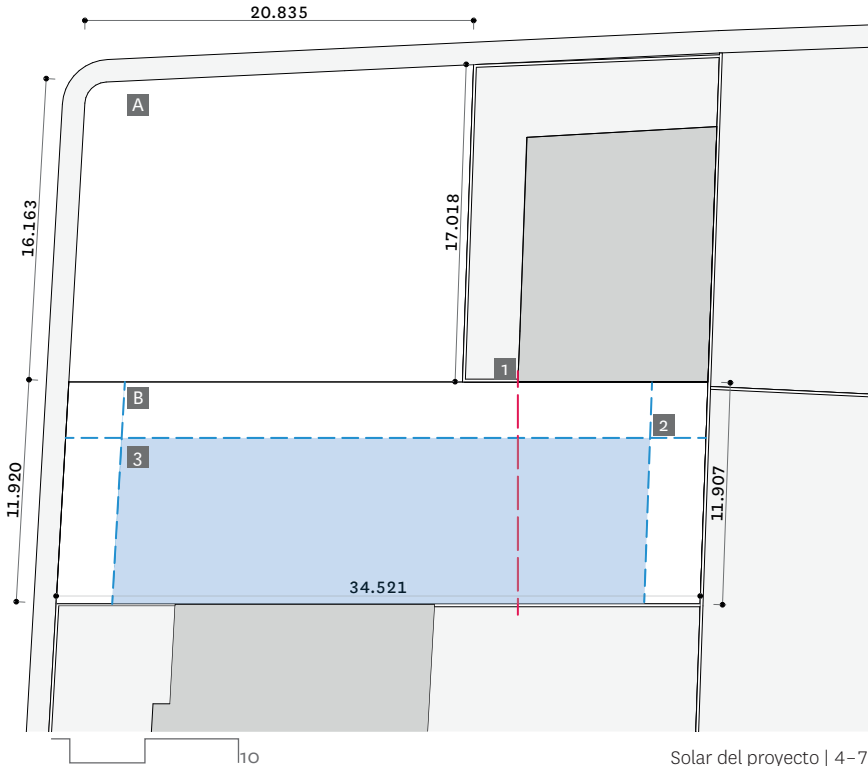
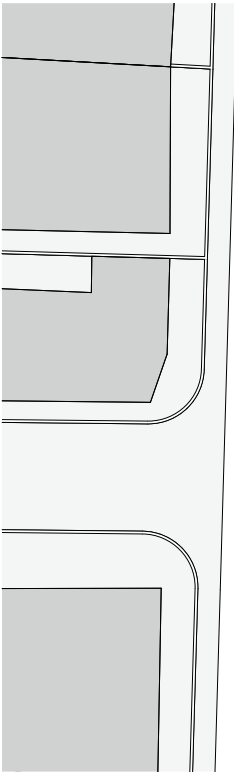
Morfología

El solar se compone de dos lotes adyacentes (A y B en imagen 4-7). El lote A se destina a la creación de espacio público; un parque de bolsillo adyacente al proyecto de vivienda pública. El lote B emplaza el bloque habitable, se enmarca en retiros de 3 metros de acuerdo a la modificación a la normativa sugerida en la propuesta BACS (Hermida et. al., 2015, p60) con el propósito de vincular ambos lotes y usos; adosa el bloque habitable hacia el lote adyacente y libera la planta baja para usos comerciales y públicos. El adosamiento del bloque de tres pisos dicta una alineación inicial y límite visual.



Axonometría volumétrica del entorno | 4-6

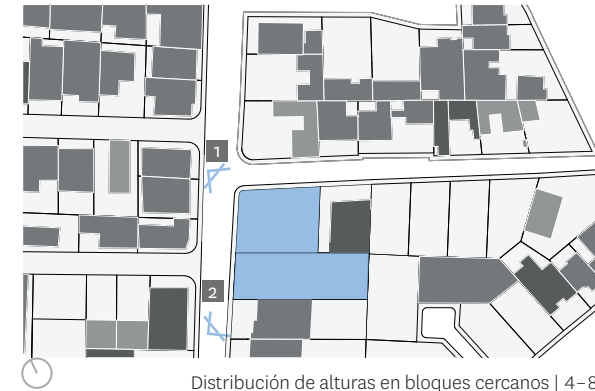
- 1. Límite visual impuesto por el edificio adosado
- 2. Margen de retiros, 3 metros
- 3. Área útil para proyectar



Solar del proyecto | 4-7



En las construcciones del barrio predomina el bloque de dos pisos con un bloque de tres pisos adosado al solar. La cubierta o remate tiende a ser utilizado como buhardilla o construcciones incompletas. Las fachadas son heterogeneas con profundidades variables y proporciones de vanos irregulares.



Distribución de alturas en bloques cercanos | 4-8

Bloques de 1 piso  
 Bloques de 2 pisos  
 Bloques de 3 o más pisos



Perspectiva desde la esquina Norte (1) | 4-9



Perspectiva desde la esquina Oeste (2) | 4-10

Imagen 4-8 Distribución de alturas en bloques cercanos

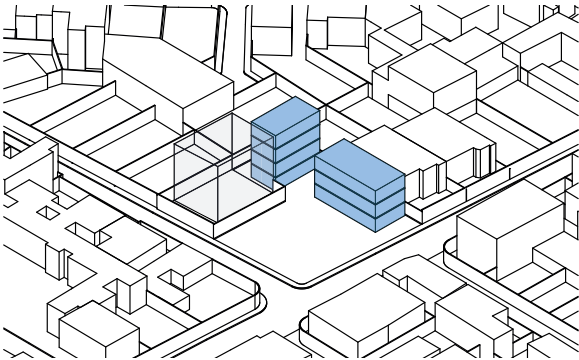
Imagen 4-9 Perspectiva desde la esquina Norte

Imagen 4-10 Perspectiva desde la esquina Oeste

Elaboración autor tesis.

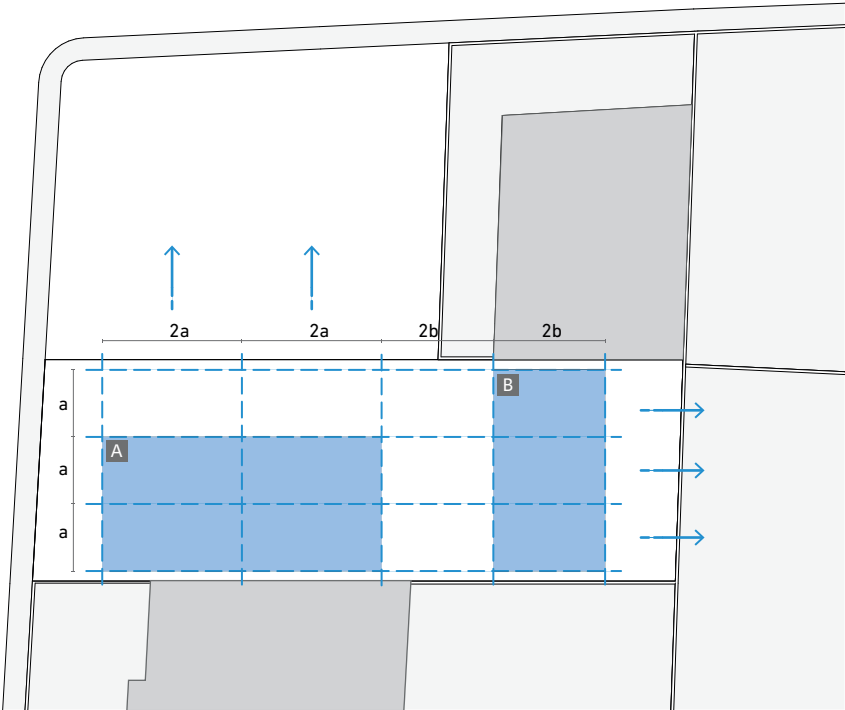
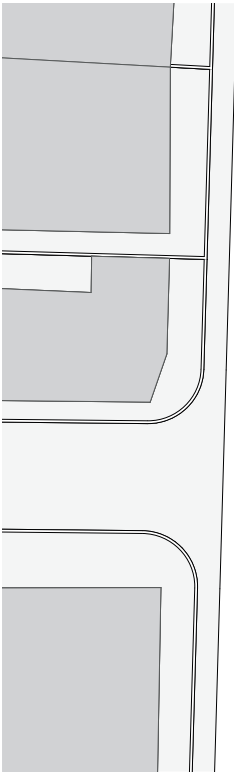
4.2.3 Estrategias de implantación

Se plantea una implantación que procura entregar la mirada hacia el espacio público y un encaje del volumen en coherencia con el contexto construido. Se ubican dos bloques, uno se abre hacia el parque de bolsillo, bloque A, y se adosa hacia el frente Sur del solar. Se eleva tres pisos para mantener la escala urbana. El bloque B se alinea junto al edificio Norte y se adosa de manera que su borde coincide y sus alturas se equiparan, se abre hacia el Este para aprovechar la iluminación. El intersticio entre ambos aloja la circulación vertical y hace de la articulación un elemento semi-transparente o virtual.



Axonometría de los volúmenes implantados | 4-11

**Volumen y proporción**  
a = 3.6 metros  
b = 3 metros



110

Proporciones de la propuesta | 4-12





## Orientación y Soleamiento

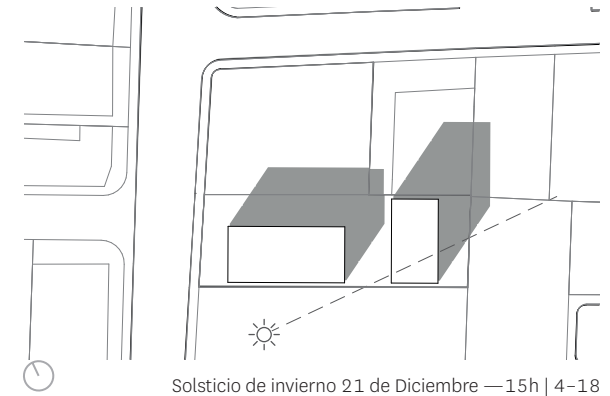
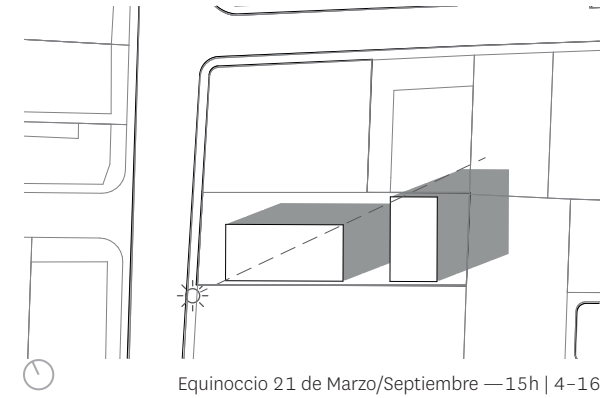
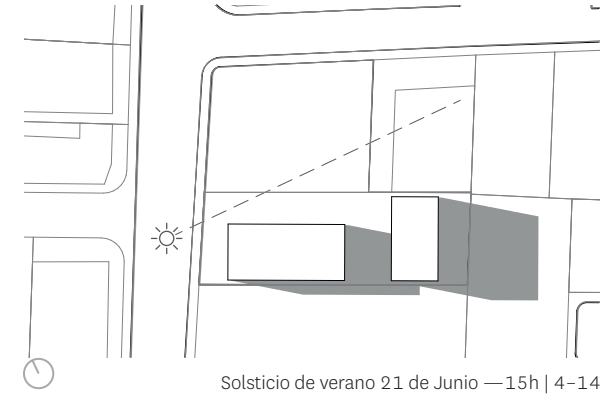


Imagen 4-13 Solsticio de verano 21 de Junio —09h  
 Imagen 4-14 Solsticio de verano 21 de Junio —15h  
 Imagen 4-15 Equinoccio 21 de Marzo/Septiembre —09h  
 Imagen 4-16 Equinoccio 21 de Marzo/Septiembre —15h  
 Imagen 4-17 Solsticio de invierno 21 de Diciembre —09h  
 Imagen 4-18 Solsticio de invierno 21 de Diciembre —15h  
 Elaboración autor tesis.

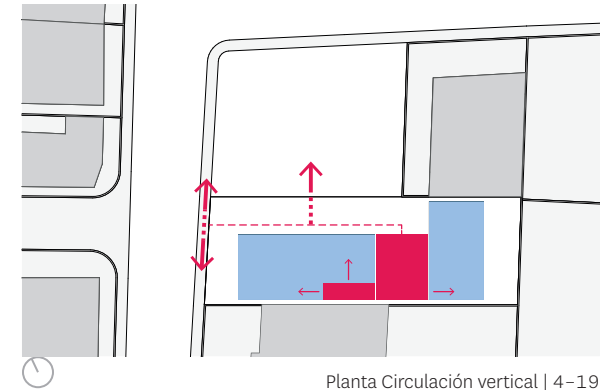
DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



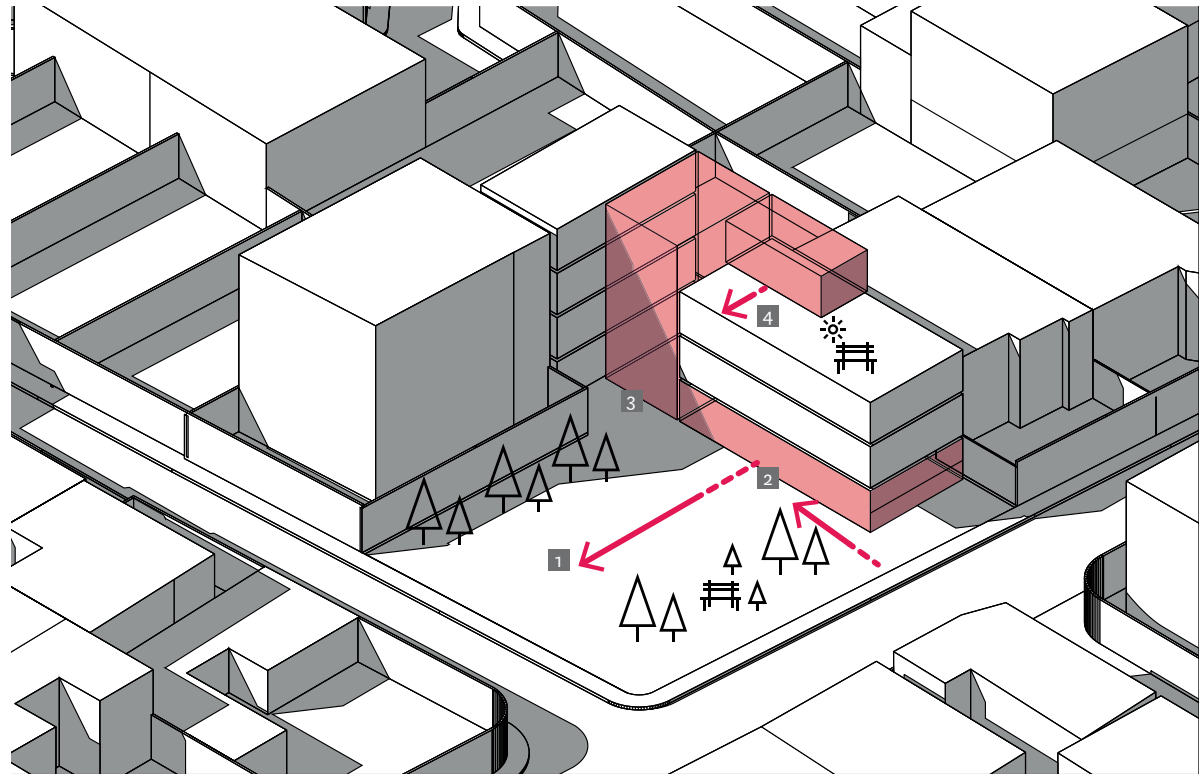
**Circulación**

El vínculo entre ambos bloques se realiza a través de la circulación vertical, conecta los aparcamientos con las demás plantas y se abre hacia la terraza en el bloque A. Ubicada de manera que se aísla del acceso público sin remover su capacidad de ser punto de encuentro para los residentes y una plataforma para observar el entorno.



Planta Circulación vertical | 4-19

1. Espacio público
2. Actividades comerciales
3. Circulación vertical
4. Terraza habitable



Axonometría Circulación vertical y relación horizontal | 4-20

Imagen 4-19 Planta Circulación vertical

Imagen 4-20 Axonometría Circulación vertical y relación horizontal  
Elaboración autor tesis.

4.2.4 Programa

Una vez establecidas las proporciones y condiciones del proyecto, es necesario encajar las intenciones de proyecto a la métrica del espacio. La vivienda social, por definición, tiende a ser mínima, por lo tanto el uso del espacio habitable debe ser maximizado y el espacio colectivo contribuir como una extensión de la vivienda y de la vida social de manera que se compensen las limitadas dimensiones con equipamiento y áreas que contribuyan a una ciudad densa, compleja y diversa.



**Densidad**  
Predio vacante  
Predio apto para Parque de Bolsillo

En la actualidad el barrio Ellia Luit tiene una densidad de **19.05 viviendas/Hectárea**, la mitad de lo deseable para un sector consolidado según (Hermida,2015) y lo mencionado en el apartado de ciudades compactas en el Capítulo 1. Se debe sobretodo a las restricciones constructivas de la normativa vigente que, sí bien permite edificaciones de hasta cuatro plantas, los retiros exigidos restringen la posibilidad incrementar la altura en lotes de 12m de frente (Hermida,2015, p40).

La propuesta hace uso de las modificaciones que LlactaLAB sugiere a la norma (Hermida,2015 p60) de manera que el proyecto pueda elevarse cuatro plantas y sea posible alojar ocho unidades de vivienda.

En este contexto, sí se implementaran soluciones habitacionales con las mismas características de esta propuesta, 7-8 unidades por proyecto, sería posible añadir 266 viviendas a las 242 existentes por lo que la densidad bruta del sector se incrementaría a 34.33 viv/Ha, valor cercano al ideal.



Sector de intervención, Barrio Ellia Luit | 4-21

Area sector	12.70 Ha
Viviendas sector	242 viv
Densidad sector	19 viv/Ha
Area predios propuesta	1.02 Ha
Viviendas propuesta	266 viv
Viv. sector + Viv. propuesta	436 viv
Densidad sector propuesta	34.33 viv/Ha

Imagen 4-22 Sector de intervención, Barrio Ellia Luit  
Tabla 4-5 Tabla de valores de densidad del sector y la propuesta  
Elaboración autor tesis.

Tabla 4-5



**Programa**

El programa propuesto supone siete viviendas en altura, dos tipo **A**, dos tipo **B** y tres tipo **C**, cuyas áreas mínimas sin embargo habitables obedecen a la naturaleza pública del proyecto y la concepción de vivienda de dimensiones reducidas pero participe de espacios colectivos integradores y barrios sustentables. Se asumen **espacios de almacenamiento mínimo** de 0.54m<sup>2</sup> por persona y **espacio de lavado común** de 3.22m<sup>2</sup>

**AREAS TIPOLOGIA C — 78.00M<sup>2</sup>**

Cocina	5.70 m <sup>2</sup>
Area social	15.00 m <sup>2</sup>
Baño completo	4.85 m <sup>2</sup>
Habitación para 1 persona x 2	7.75 m <sup>2</sup>
Habitación para 2 personas	12.6 m <sup>2</sup>

**AREAS TIPOLOGIA A — 38.00M<sup>2</sup>**

Cocina	2.55 m <sup>2</sup>
Area social	9.72 m <sup>2</sup>
Baño completo	3.85 m <sup>2</sup>
Habitación para 2 personas	12.96 m <sup>2</sup>

**AREAS CIRCULACIÓN VERTICAL**

Vestíbulo	30.00 m <sup>2</sup>
Corredores (ancho)	1.20 m
Escaleras	9.00 m <sup>2</sup>
Elevador	1.8 m <sup>2</sup>

**AREAS TIPOLOGIA B — 60.00M<sup>2</sup>**

Cocina	3.60 m <sup>2</sup>
Area social	11.28 m <sup>2</sup>
Baño completo	4.00 m <sup>2</sup>
Habitación para 1-2 personas	12.60 m <sup>2</sup>
Habitación para 2 personas	12.60 m <sup>2</sup>

**AREAS PLANTA BAJA**

Pasarela	93.00 m <sup>2</sup>
Oficina	25.75 m <sup>2</sup>
Comercio 1	28.00 m <sup>2</sup>
Comercio 2	37.25 m <sup>2</sup>
Sala multi-uso/comunitaria	51.45 m <sup>2</sup>

Tabla 4-6 Programa propuesto  
Medidas mínimas tomadas de Hermida, 2015 y Neufert, 2013  
Elaboración autor tesis.

Tabla | 4-6





### 4.3 PROPUESTA

«La realidad de la arquitectura es lo concreto, lo convertido en forma, masa y espacio, su cuerpo.  
No hay ninguna idea fuera de las cosas»  
—Peter Zumthor

La sección a continuación plasma la propuesta a nivel de ante-proyecto para el solar, los bloques habitables forman un continuo articulado por un volumen semi-transparente, la circulación vertical penetra el bloque A y se adosa al bloque b. El conjunto se alza al pie del *parque de bolsillo*, término acuñado para enfatizar sus dimensiones reducida. La vivienda social se nutre de la ciudad consolidada, de la complejidad urbana y la cohesión social; la ciudad se beneficia al incrementar su area verde, el espacio colectivo donde se construye el contexto a lo urbano.

#### 4.3.1 Ante-proyecto

1. Parque de bolsillo
2. Pasarela
3. Cubierta habitable, bloque A
4. Cubierta bloque B
5. Circulación Vertical

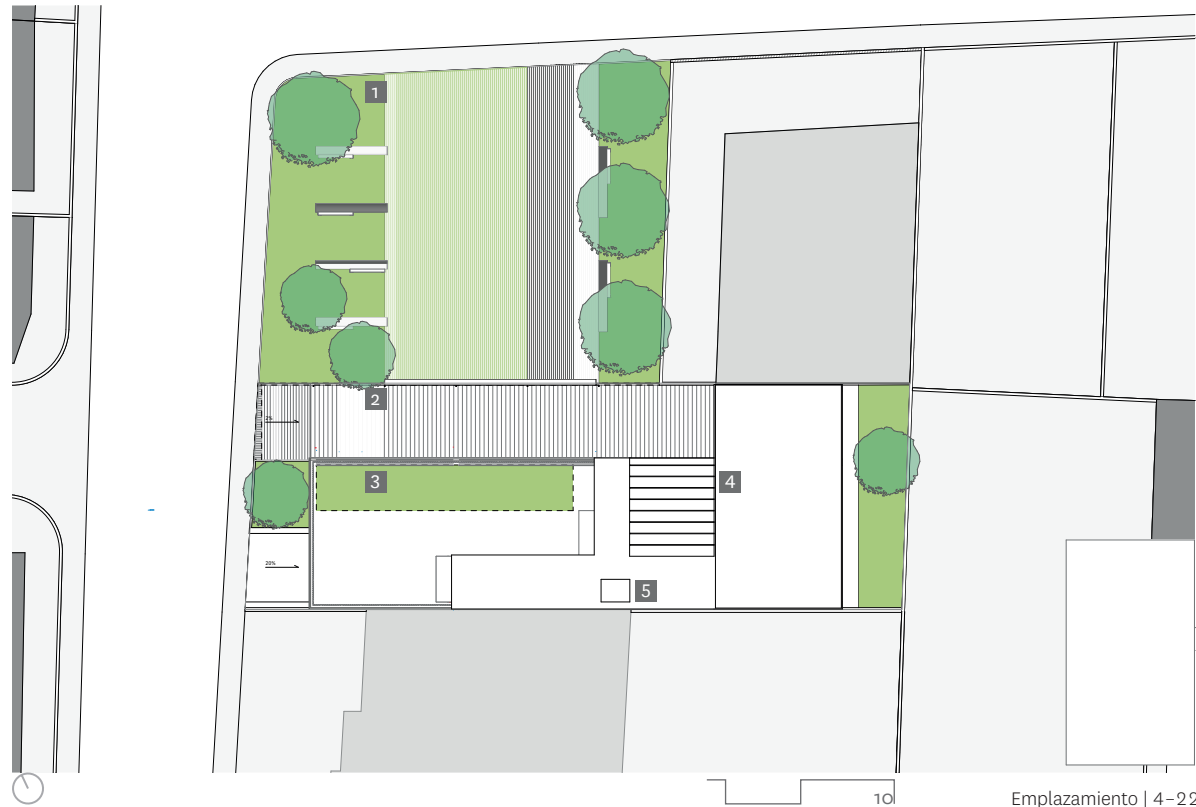


Imagen 4-22 Emplazamiento  
Elaboración autor tesis.



Imagen 4-23 Perspectiva desde parque de bolsillo  
Elaboración autor tesis.



Perspectiva desde parque de bolsillo | 4-23

1. Bloque Circulación Vertical
2. Terraza habitable
3. Vestíbulo
4. Pasarela Ingreso/Comercios
5. Parque de bolsillo

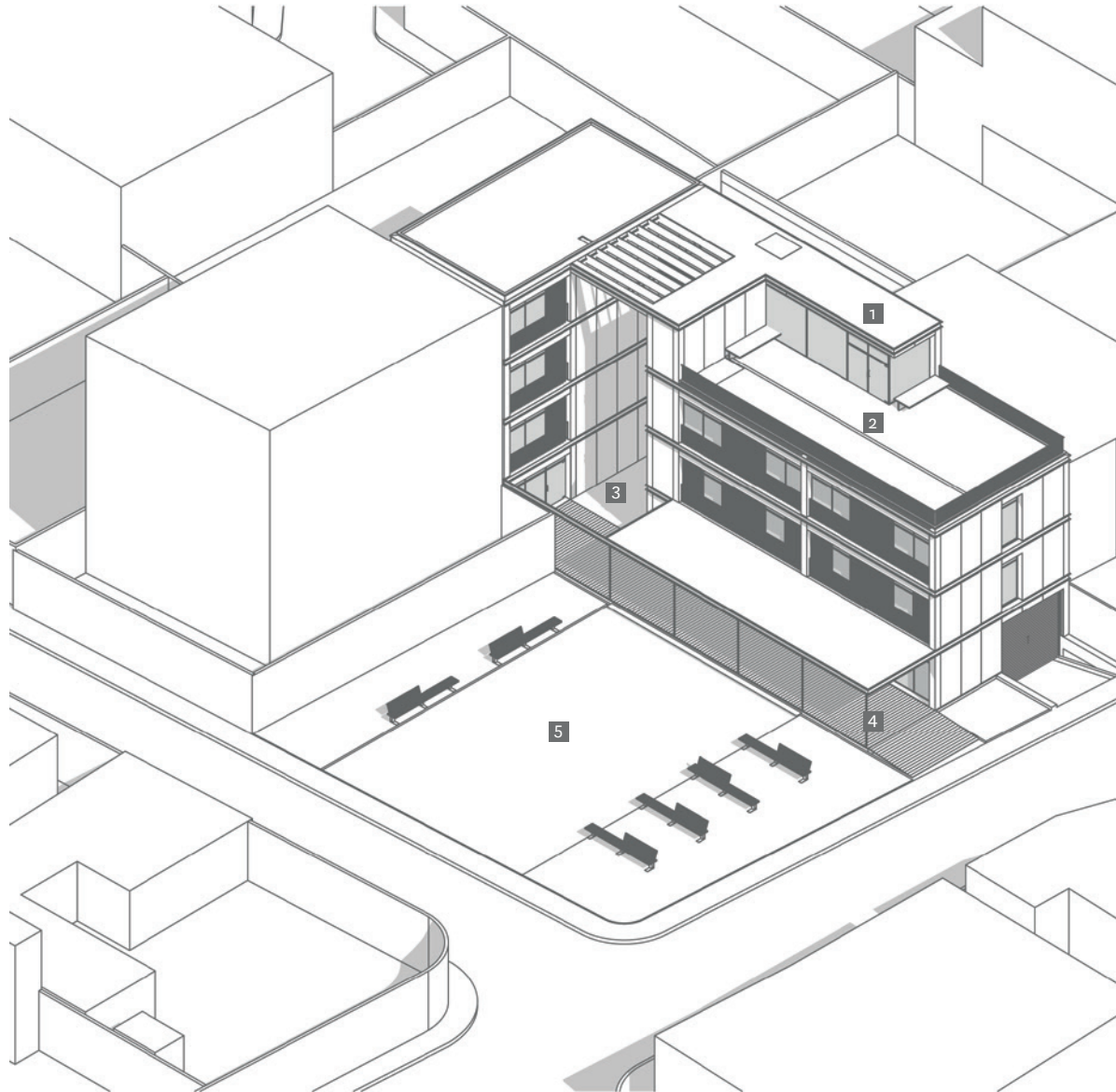
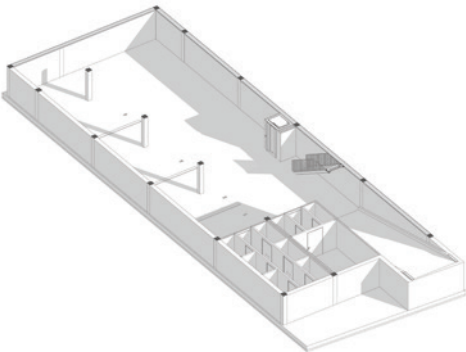


Imagen 4-24 Axonometría del conjunto  
Elaboración autor tesis.

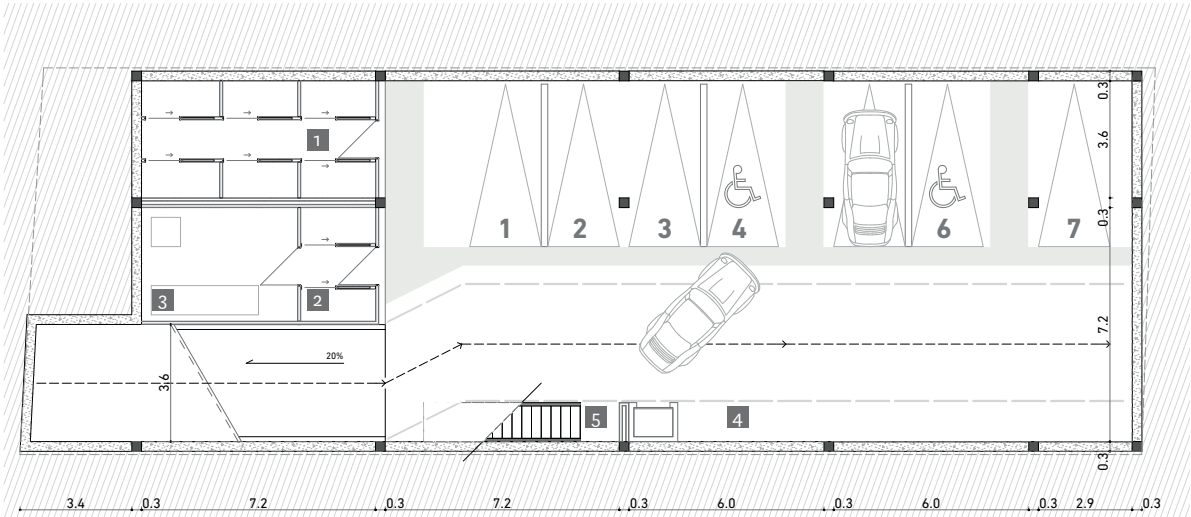
Espacio Público | Parquadero

El sótano comprende aparcamientos para siete apartamentos, espacios de bodega individuales, 3m<sup>2</sup>/u, cuarto de máquinas y estacionamiento para motocicletas.



Axionometría nivel parquadero | 4-25

- 1. Bodegas apartamentos
- 2. Bodega general
- 3. Cuarto de máquinas / Acceso a cisterna
- 4. Parqueo motos
- 5. Circulación Vertical

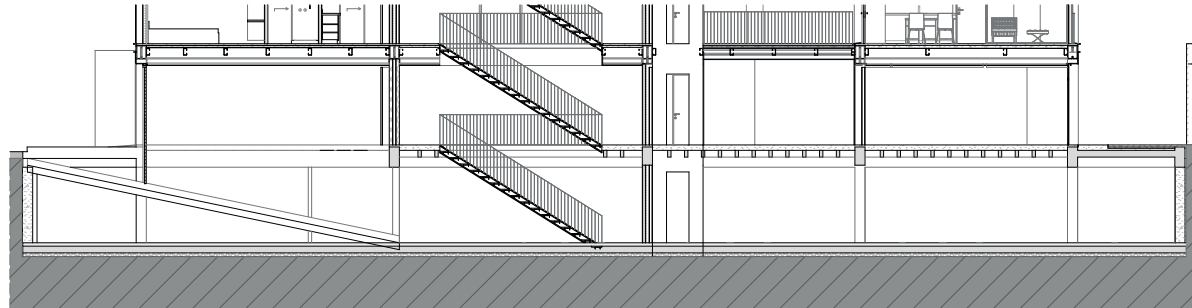


Planta parquadero | 4-26



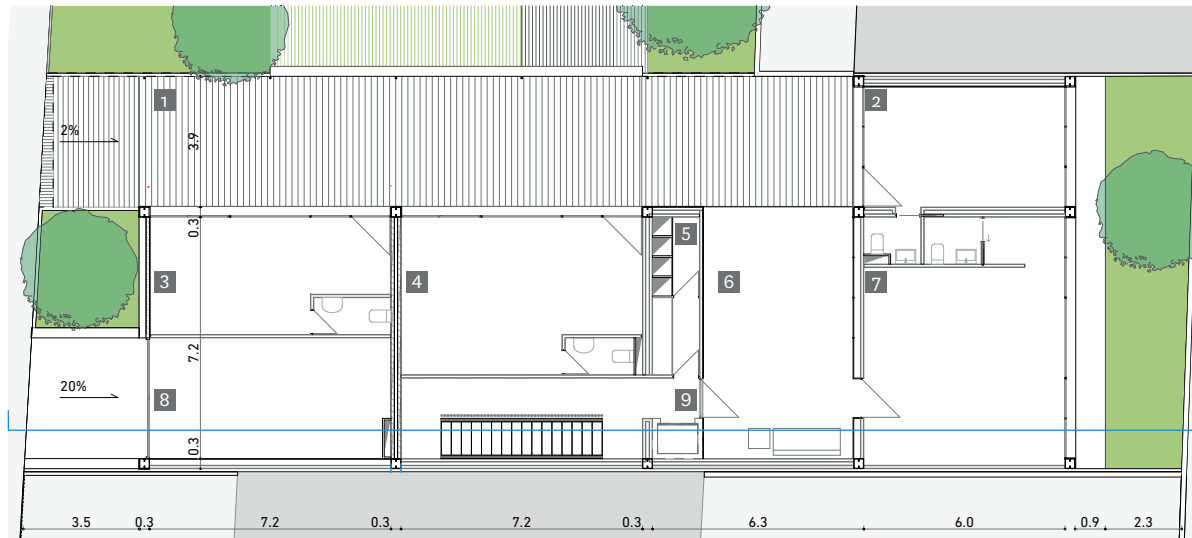


**Espacio Público | Planta baja**



Sección longitudinal parcial de planta baja | 4-27

1. Pasarela
2. Espacio para Oficina
3. Espacio para Comercio
4. Espacio para Comercio
5. Cuarto de ductos y bodega
6. Vestíbulo
7. Sala Multi-Uso/Comunitaria
8. Ingreso Circulación Vertical



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

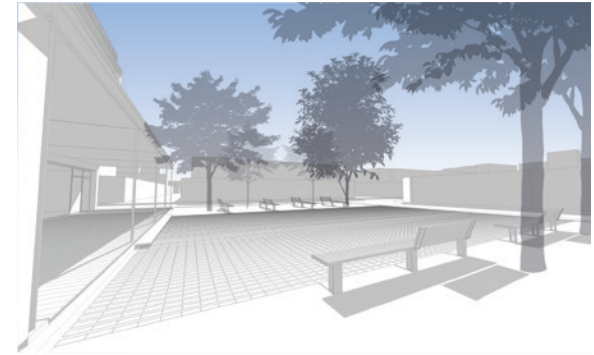
Imagen 4-27 Sección longitudinal parcial de planta baja  
 Imagen 4-28 Planta baja  
 Elaboración autor tesis.



Planta baja | 4-28



El retiro de tres metros hacia el frente del parque se cubre y eleva para constituir una plataforma de naturaleza pública que actúa como filtro de transición entre el parque de bolsillo y el bloque habitable. Resulta en un espacio mirador, de encuentro y refugio.



Perspectiva parque de bolsillo | 4-29



Perspectiva pasarela planta baja | 4-30

**Espacio Colectivo | Parque de bolsillo**

El lote destinado a parque de bolsillo se fracciona en tres áreas, una verde y destinada a césped y árboles para crear sombra y refugio **(1)**. Un área de transición en la cual se combinan en franjas área verde y caminería de adoquines de hormigón **(2)** y un caminería de piso duro semi-permeable de hormigón y adoquines **(3)**. El parque de bolsillo pretende ser un oasis de espacio público e interfaz que integra la planta baja de los bloque habitables a la vida urbana.

1. Césped/Área verde
2. Piso mixto
3. Adoquín de Hormigón
4. Pasarela cubierta
5. Mobiliario

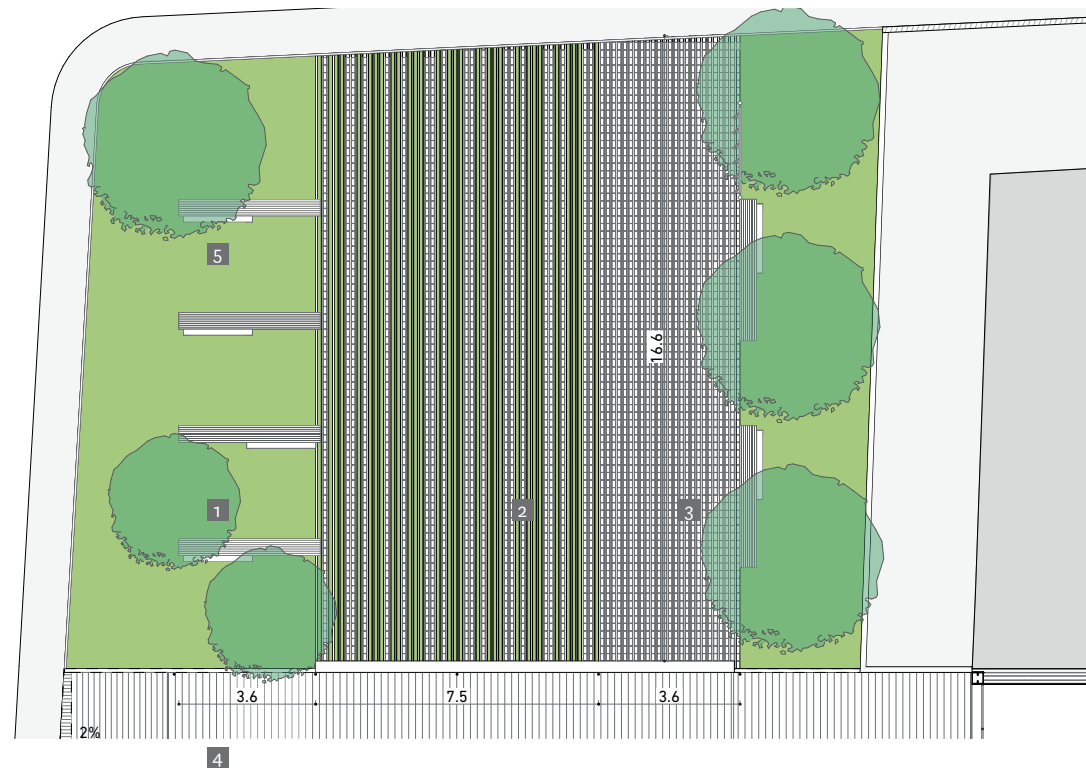


Imagen 4-31 Planta baja-Parque de bolsillo  
Elaboración autor tesis.

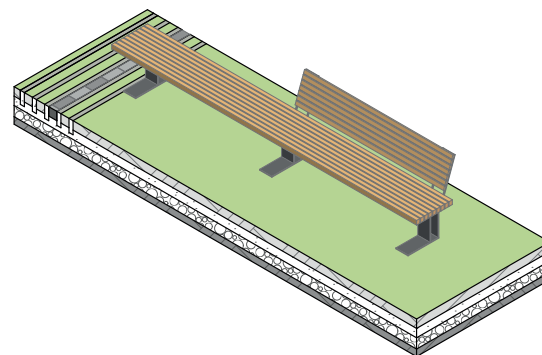


Planta baja-parque| 4-31

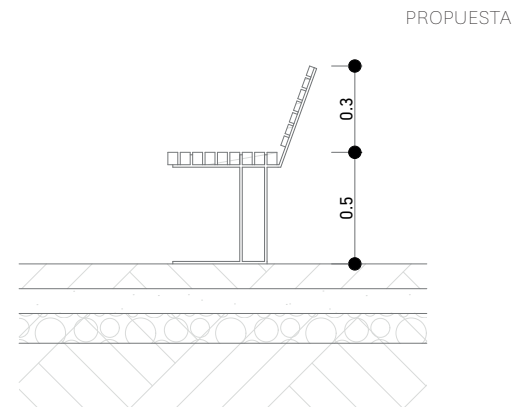




Imagen 4-32 Axonometría Banca  
 Imagen 4-33 Sección Transversal Banca  
 Imagen 4-34 Sección piso del parque  
 Imagen 4-35 Planta de textura piso del parque  
 Elaboración autor tesis.

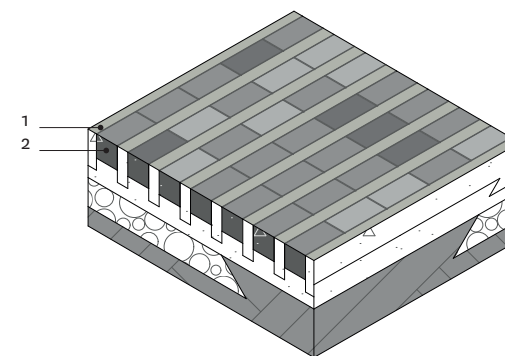
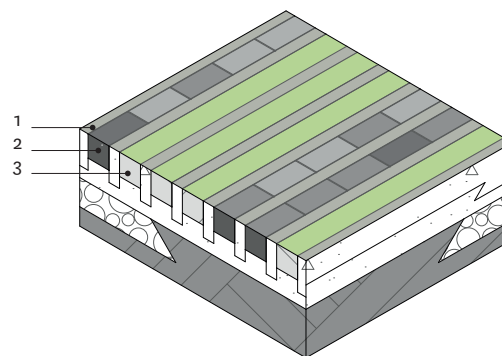


Axonometría Banca | 4-32

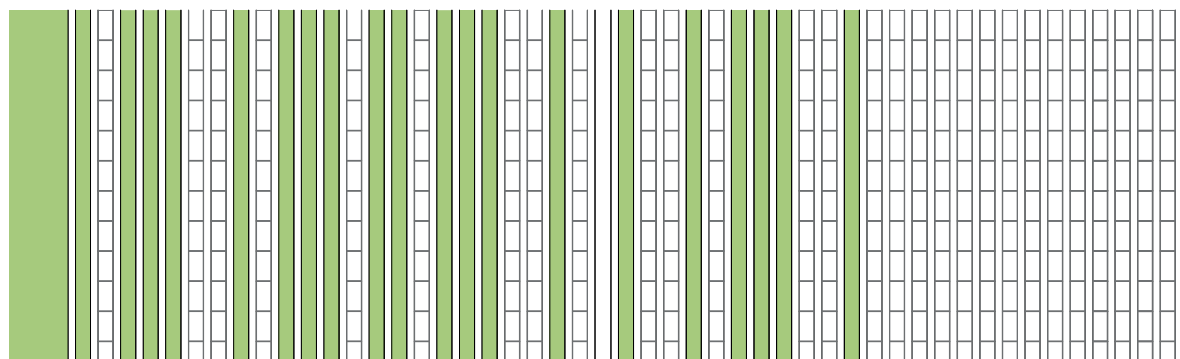


Sección Transversal Banca | 4-33

1. Bordillo de hormigón, 15x5cm
2. Adoquín de hormigón, 5x10x20cm
3. Césped quicullo



Sección piso del parque | 4-34



Planta de textura piso del parque | 4-35



ALISO	
Alnus jorullensis	
Altura	20-25 m
Diámetro de copa	20 m
Radio de siembra	6 m
Densidad de copa	Semi-Tupido



MOLLE	
Schinus molle	
Altura	15 m
Diámetro de copa	20 m
Radio de siembra	10 m
Densidad de copa	Tupido



ARUPO	
Chionanthus pubescens	
Altura	3-6 m
Diámetro de copa	10 m
Radio de siembra	4 m
Densidad de copa	No tupido

Tabla 4-7 Catálogo de Arboles para parque de bolsillo  
Fuente: Samaniego, Augusto, Guia para utilización de la Vegetación en Areas Urbanas,1991  
The Plant List, <http://www.theplantlist.org>  
Elaboración autor tesis.

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla 4-7

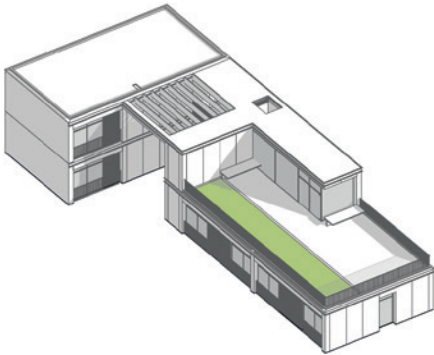




Espacio Colectivo | Terraza

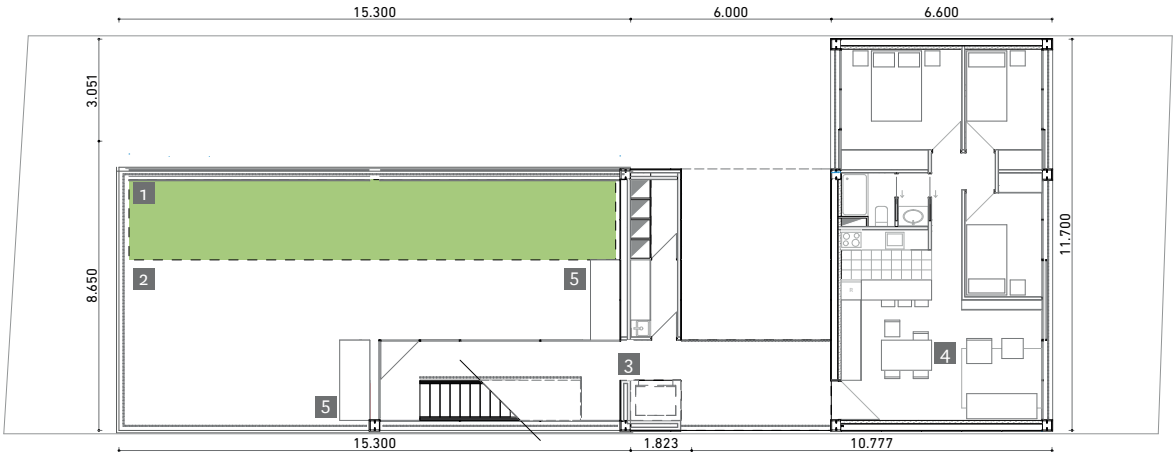


Perspectiva terraza habitable | 4-36



Axionometría terraza habitable | 4-37

- 1. Cubierta verde-cesped
- 2. Cubierta transitable
- 3. Circulación vertical
- 4. Apartamento T2, bloque B
- 5. Mobiliario hormigón in-situ, cubre la ventilación de ductos secundarios



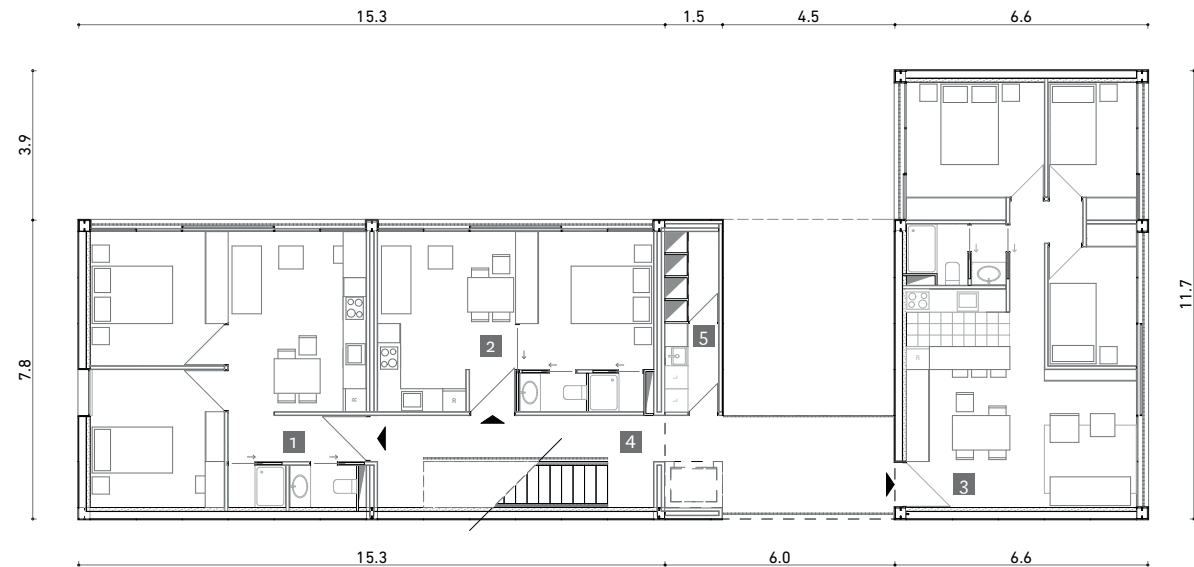
Planta terraza habitable| 4-38



**Espacio Individual | Planta tipo**

Los bloques habitables disponen de tres tipologías de vivienda con el propósito de incrementar la diversidad de usuarios en el conjunto en busca de construir una comunidad heterogénea. Los apartamentos albergan el área de lavado en un espacio común con el propósito de concentrar las zonas húmedas y propiciar el encuentro entre vecinos durante actividades domésticas. El intersticio entre ambos bloques asegura ventilación hacia la circulación y la fachada Este del bloque B. De la misma forma sirve como mirador, balcón colectivo y espacio de encuentro.

1. Apartamento Tipología A
2. Apartamento Tipología B
3. Apartamento Tipología C
4. Circulación Vertical
5. Lavandería Común / Acceso a ductos



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA





- A. Tipología A
- B. Tipología B
- C. Tipología C
- 1. Comercio 1
- 2. Comercio 2
- 3. Oficina 1
- 4. Sala Multi-Uso / Comunitaria
- 5. Terraza habitable

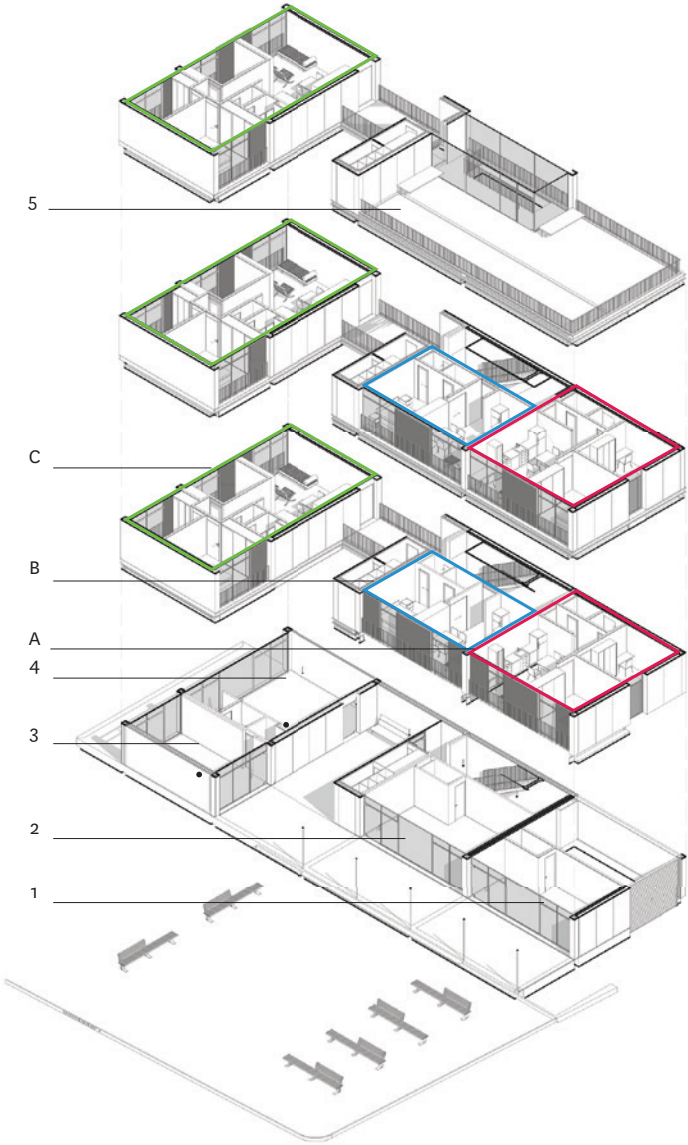
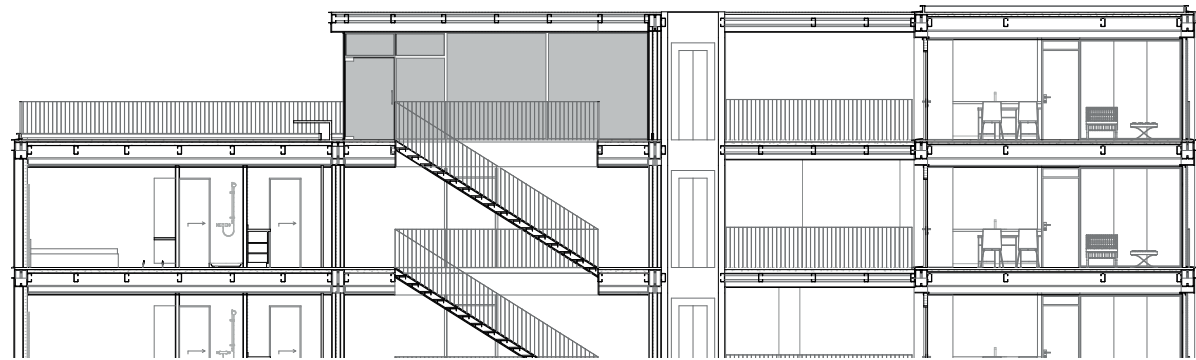


Imagen 4-41 Axonometria segmentada del conjunto  
Elaboración autor tesis.

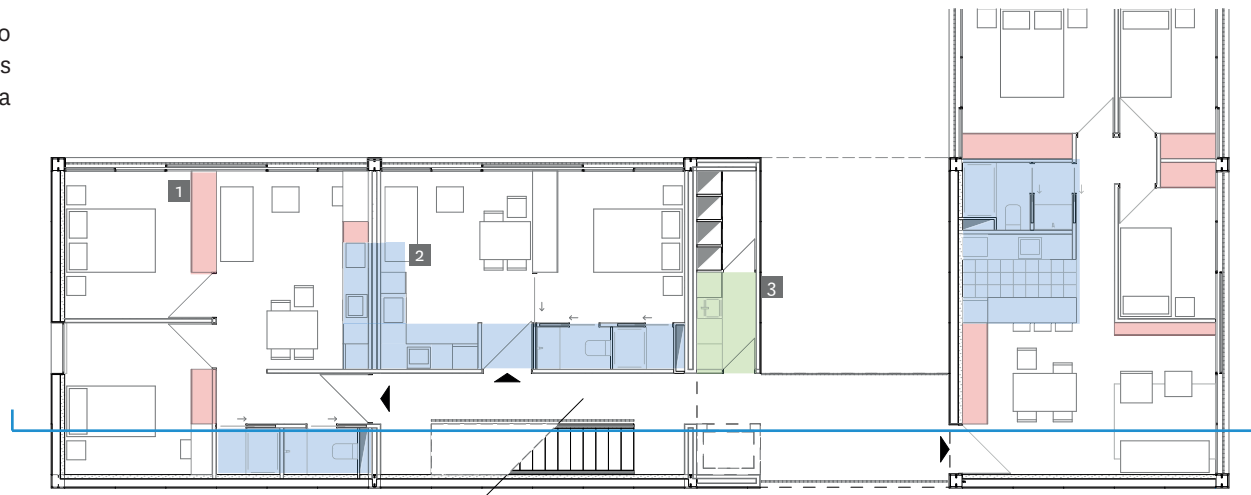
Axonometria segmentada del conjunto | 4-41

## Espacio Individual | Tipologías



Sección parcial | 4-42

1. Espacio de almacenamiento
2. Espacios de trabajo ubicados en franjas
3. Zona de lavado colectiva



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Imagen 4-42 Sección parcial, planta 2-3

Imagen 4-43 Planta Tipo

Elaboración autor tesis.



Planta Tipo | 4-43



1. Corredor Mirador
2. Circulación vertical-Ascensor
3. Circulación vertical-Escaleras
4. Cuarto lavado colectivo / Cuarto de ductos

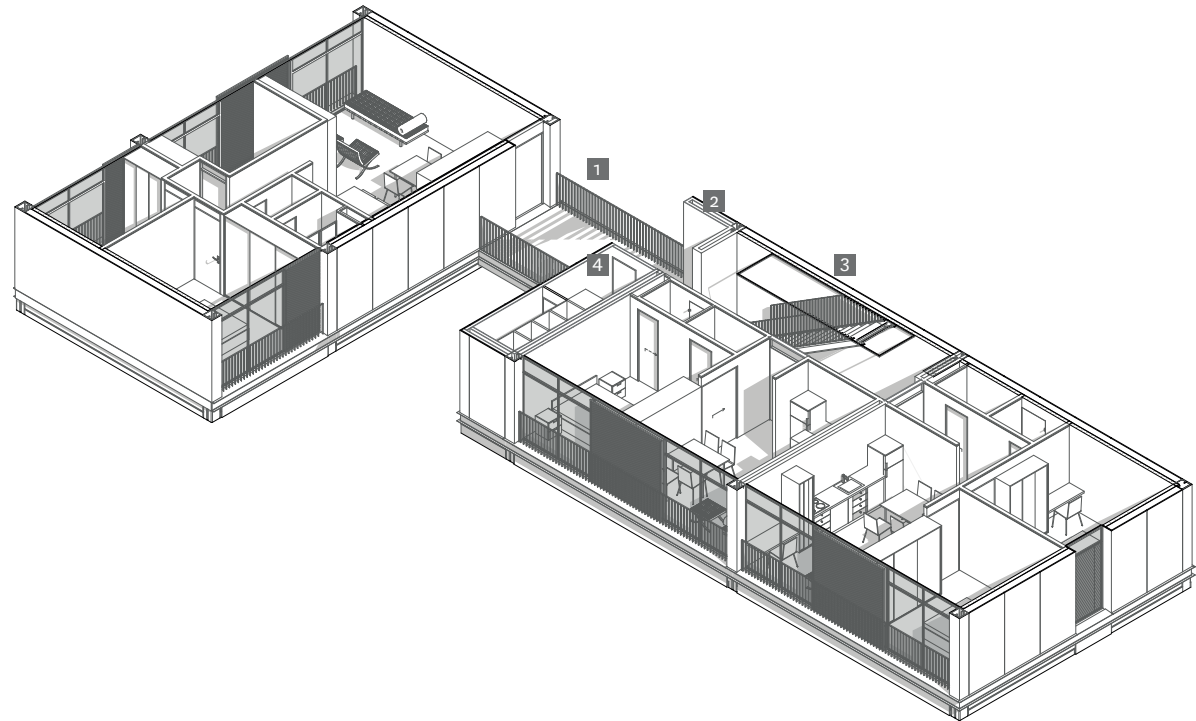


Imagen 4-44 Axonometría Planta Tipo  
Elaboración autor tesis.



## Soporte | Estructura y Fachada

1. Estructura de acero
2. Estructura de hormigón in-situ
3. Ascensor
4. Espacio para caja de escaleras

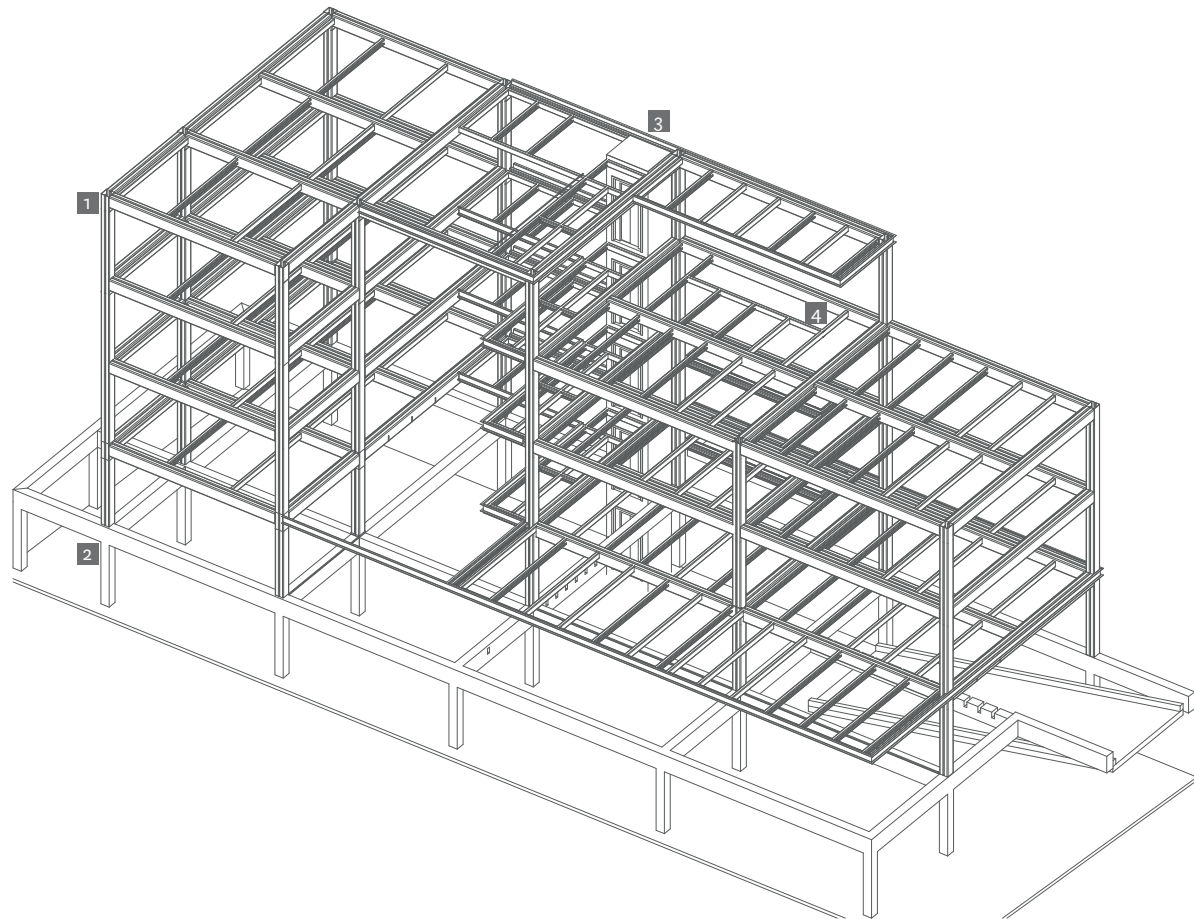


Imagen 4-45 Axionometría estructura  
Elaboración autor tesis.

Axionometría estructura | 4-45

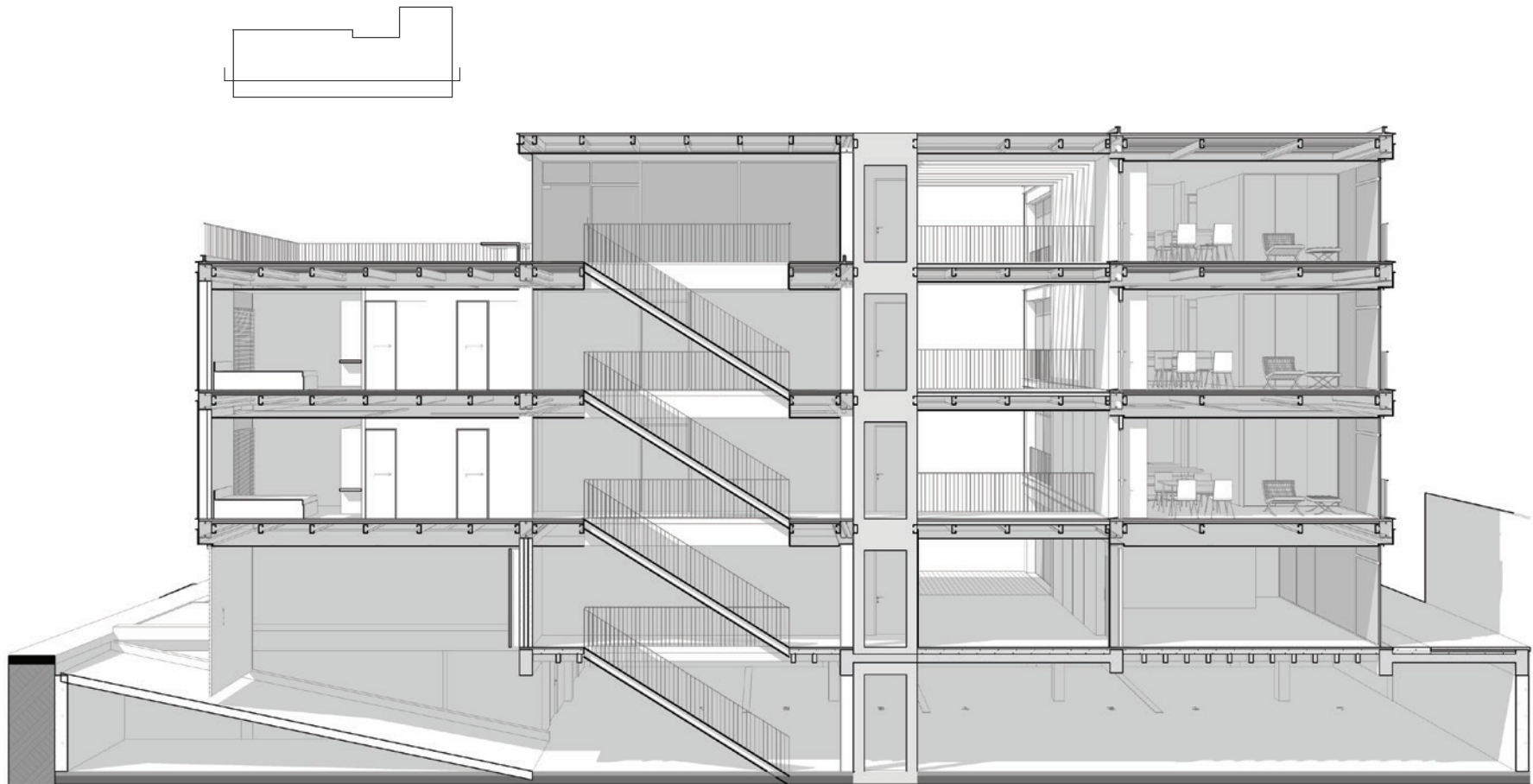


Imagen 4-46 Sección Longitudinal Elaboración autor tesis.

Sección Longitudinal | 4-46



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Imagen 4-47 Elevación Norte (Frente) Elaboración autor tesis.

Elevación Norte (Frente) | 4-47

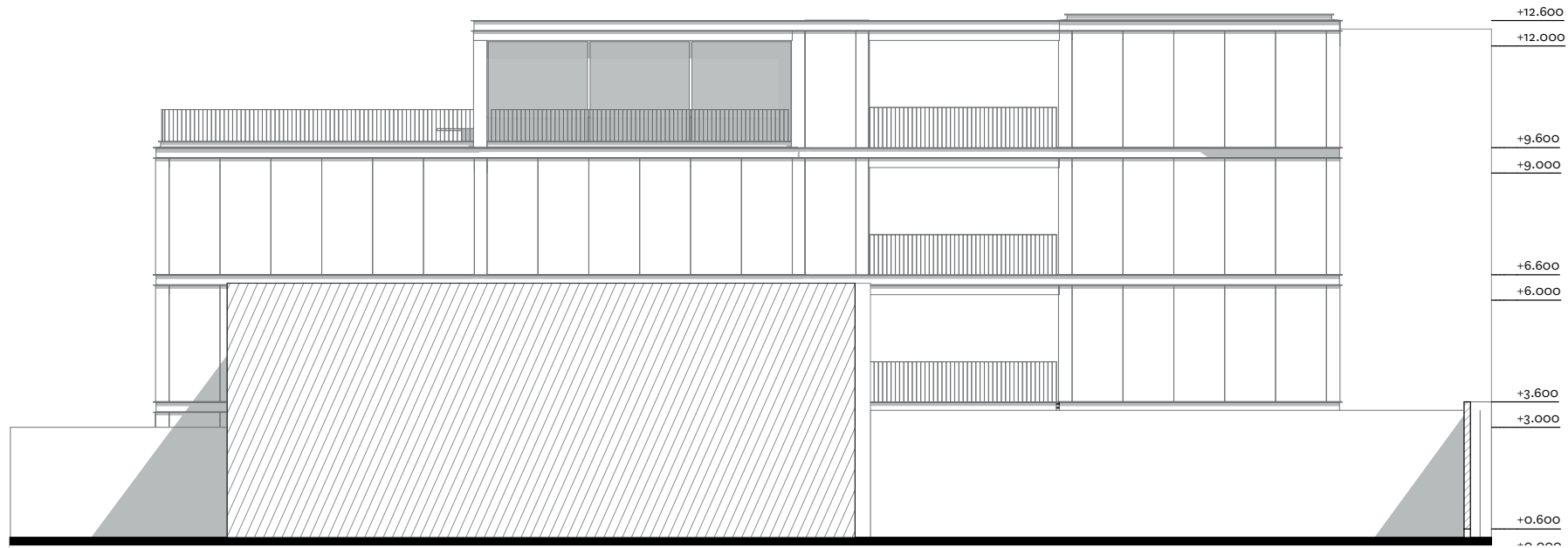


Imagen 4-48 Elevación Este. Elaboración autor tesis.

Elevación Sur | 4-48



Imagen 4-49 Elevación Este, Elaboración autor tesis.

Elevación Este | 4-49

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA





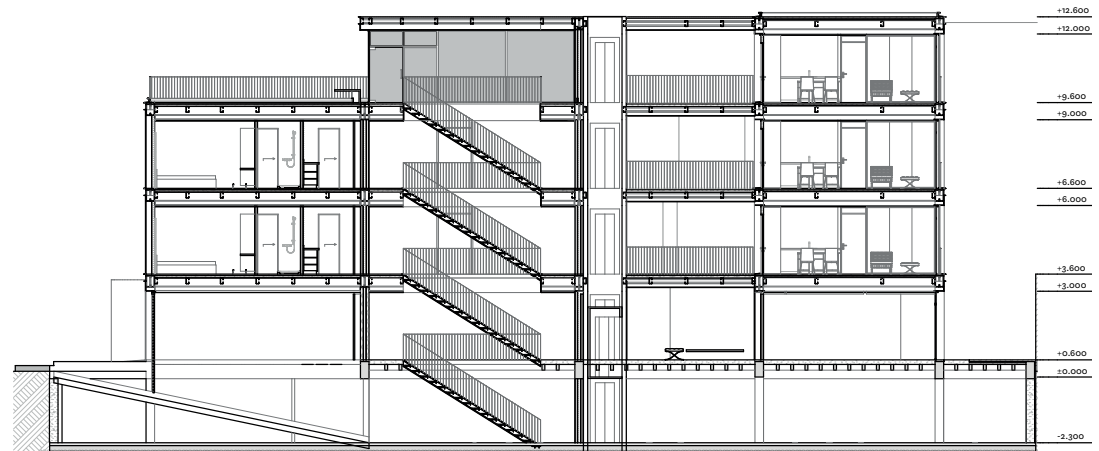


Imagen 4-50 Elevación Oeste, Elaboración autor tesis.

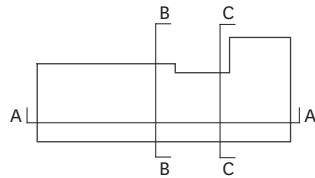


Elevación Oeste | 4-50

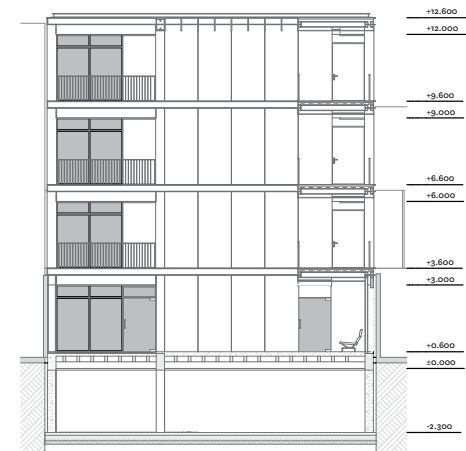
## Secciones Generales



Sección longitudinal A-A | 4-51



Sección Transversal B-B | 4-52



Sección Transversal C-C | 4-53

Imagen 4-51 Sección longitudinal A-A

Imagen 4-52 Sección Transversal B-B

Imagen 4-53 Sección Transversal C-C

Elaboración autor tesis.



Imagen 4-54 Perspectiva Esquina Norte  
Elaboración autor tesis.



Perspectiva Esquina Norte | 4-54



DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

UNIVERSIDAD DE CUENCA

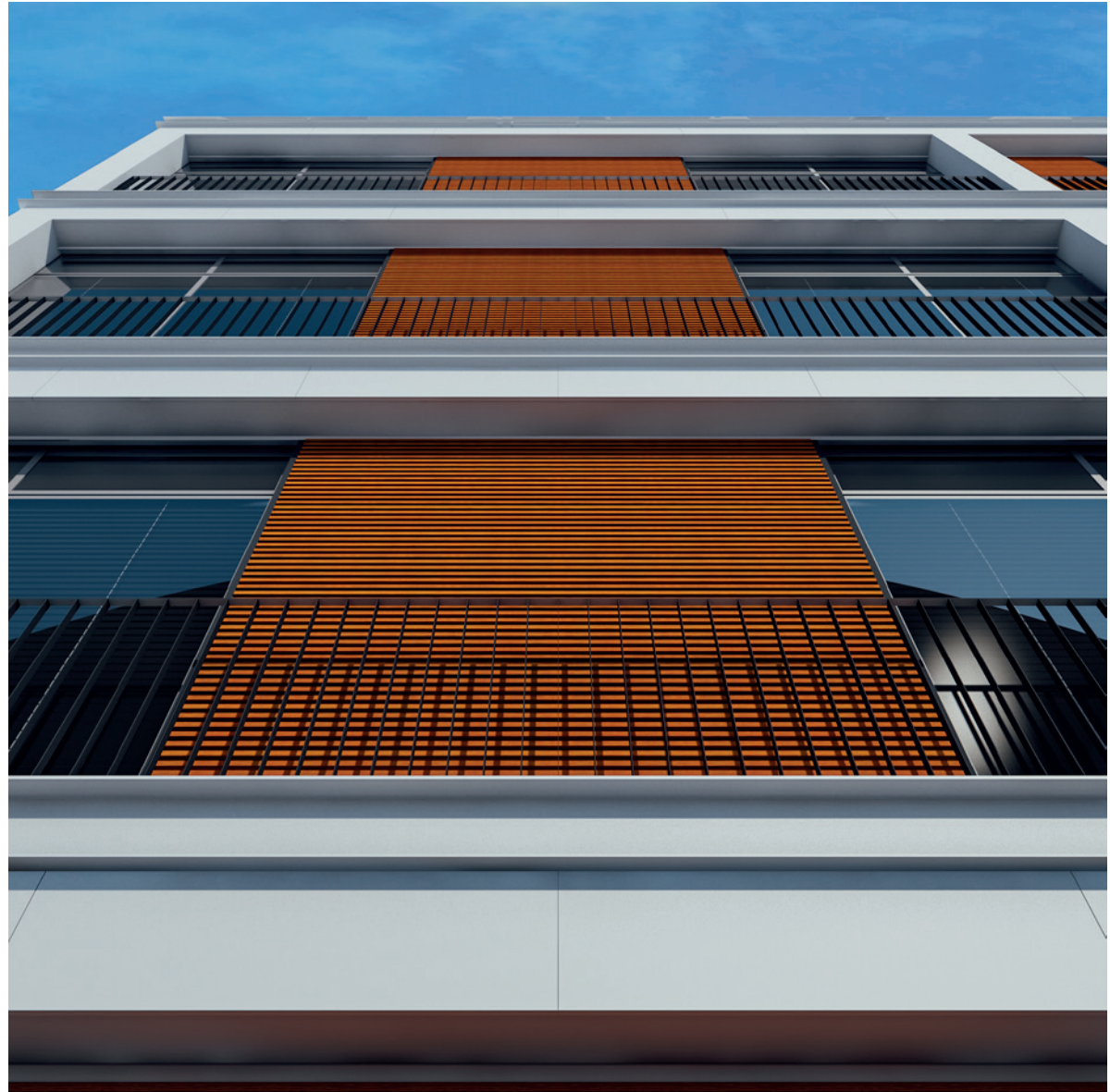


Imagen 4-55 Acercamiento fachada norte  
Elaboración autor tesis.

Acercamiento fachada Norte | 4-55



Imagen 4-56 Contrapicada Fachada Oeste  
Elaboración autor tesis.



Contrapicada Fachada Oeste | 4-56





Imagen 4-57 Perspectiva pasarela planta baja. Elaboración autor tesis.

Fotomontaje | 4-57



UNIVERSIDAD DE CUENCA

DANIEL FERNANDO QUINTERO SEGURA

«La vivienda de nuestro tiempo aún no existe...»  
— Mies van der Rohe

# 5

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

Este documento es un ensayo, un ejercicio de reflexión acerca de la vivienda social; sobre su capacidad de ser instrumento de cambio en el habitar y por lo tanto, en la ciudad. Es un intento de contribuir al impulso de repensar el concepto, y por lo tanto influir en su materialización, de la vivienda y entenderla de manera holística, no solo como objeto constructivo o necesidad socio-psicológica, sino como uno de los bloques constitutivos de la experiencia de lo urbano, de lo humano.

Este capítulo empieza con las palabras de Mies hace sesenta años, y lo que afirman es válido aun en el presente. El legado del siglo XX pone a la ciudad contemporánea frente a la necesidad de replantearse el habitar una vez más; Mies concluiría la oración con el gesto de la acción: *«sin embargo, la transformación del modo de vida exige su realización»*.

Es imperativo, frente a la transformación del modo de vida en el siglo XXI, realizar una vivienda, y sobre todo una vivienda social, que se adapte las condiciones del nuevo tiempo.

Este ejercicio se constituye al considerar la vivienda social en el contexto local, Cuenca, pero con un enfoque globalizador. Se cumplen los objetivos específicos planteados al acotar un cuerpo teórico para definir la vivienda desde el habitar, su lugar en una ciudad compacta y diversa; y como herramienta de hacer-ciudad. La conceptualización en un contexto regional junto a paralelos europeos hizo evidente la inmensa necesidad de replantear una concepción de vivienda social alternativa, sino opuesta, a la visión actual de facto. Para ello resultó invaluable el pisar sobre los hombros de investigadores cuyo trabajo constituye una validación de las intenciones de este documento. Tal es el caso de la propuesta por parte de LlactaLAB, los Barrios Compactos Sustentables, la cual permite establecer un marco normativo alternativo y un contexto urbano apto para reflexionar sobre la vivienda social de nuestro tiempo.

El ejercicio, casi lúdico, de asumir una realidad normativa alterna para proponer una vivienda social alternativa se corrobora en el estudio de casos de soluciones habitacionales en contextos extranjeros en los que se evidencia la importancia del espacio público, de la cohesión social y de la densificación de la urbe como características fundacionales de la vivienda pública sustentable e integrada al tejido urbano. Por lo tanto resulta imperativo abordar el problema de la vivienda como un ejercicio emergente, más allá del nicho ideológico, un ensayo en sustentabilidad, en densificación y en democratización de la ciudad.

Se enfatiza el papel que las políticas públicas cumplen en la concepción y generación de vivienda, son la matriz desde la cual es posible generar soluciones habitacionales alternativas. En Ecuador a pesar de que en la constitución y el plan del Buen Vivir consta el derecho a la vivienda digna y a un entorno saludable y apto; ley y normativas abordan la vivienda social como un instrumento de campaña electoral o millaje político y los mercados como un instrumento de lucro que alienan la vivienda en lo espacial, las urbanizaciones peri-urbanas fragmentadas y segregadas, y en lo conceptual como un modelo obsoleto, inhumano y no sustentable.

El ejercicio realizado no pretende abarcar todas las variables posibles de actuación. Este trabajo considera abiertas las posibilidades de investigación que no se abordaron dentro de los alcances propuestos, la vivienda involucra aspectos como: bio-climatismo, materiales alternativos de origen local, estudios de redes y flujos urbanos y el impacto de insertar la vivienda social en el espacio vacante disperso en el tejido, la generación de políticas municipales de vivienda desde parámetros de sustentabilidad y crecimiento vertical, las enseñanzas de la tradición moderna para la vivienda social actual, entre otros. Es necesario un estudio de áreas mínimas y estándares óptimos de habitabili-





dad para Cuenca desde el enfoque aplicado a la densificación de la ciudad, compleja y compacta.

Este ensayo en vivienda social pretende aproximarse a un estudio de factibilidad, develar un atisbo de lo que la vivienda social en Cuenca podría ser si el diálogo sobre el habitar se aborda desde los criterios estudiados.



**COLOFÓN**

Formato	A4 Horizontal
Retícula	12pt
Fuente texto	National
Fuente títulos	Frutiger Next Pro
Peso	10pt

